



Esame di idoneità per l'esercizio dell'attività di Agente d'Affari in Mediazione: 7 novembre 2019

Prova scritta di **Estimo e Catasto**.

Sig. / Sig.ra: _____
(Nome e Cognome in stampatello del Candidato)

ESTIMO e CATASTO

1) Per "aspetto economico" di stima si intende:

- A. Il prezzo più probabile che il mercato sarebbe disposto a pagare per un bene economico
- B. Uno schema logico di carattere generale per la stima
- C. Il procedimento di stima
- D. Il metodo di stima

2) Il giudizio di stima è:

- A. Obiettivo e pertanto deve tener conto anche del cosiddetto valore di affezione
- B. Scientifico, perché consente di determinare i valori con procedimenti matematici
- C. Inevitabilmente soggettivo, ma la scientificità dell'estimo consente di renderlo più oggettivo
- D. Oggettivo, in quanto l'estimo è una disciplina scientifica.

3) Applicare il principio dell'ordinarietà significa considerare le situazioni, le tecniche, le scelte, i materiali riferiti alla situazione:

- A. Attuale del bene oggetto di stima
- B. Che consente il migliore impiego possibile del bene
- C. In cui dovrebbe trovarsi mediamente il bene
- D. Ipotizzata per il futuro utilizzo del bene

4) Il metodo di stima è:

- A. Basato sul confronto tra beni simili di valore certo e recente
- B. Il percorso di calcoli di una stima
- C. Basato su confronto tra beni simili di prezzo certo e recente
- D. L'insieme delle operazioni logiche per giungere alla definizione di un giudizio di stima.

5) Per prezzo di mercato si intende:

- A. Il costo che si deve sostenere per produrre un bene
- B. La cifra che è stata pagata per l'acquisto del bene
- C. L'espressione monetaria del giudizio di stima
- D. La previsione del valore di un bene

6) 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
- D. Il valore di costo di un edificio in progetto

7) Il valore del diritto di sopraelevazione di un fabbricato è un particolare caso di:

- A. valore di costo di costruzione
- B. valore di mercato
- C. valore di trasformazione
- D. valore di costo di ricostruzione

8) Costituisce caratteristica estrinseca di un'area edificabile:

- A. la giacitura ed esposizione
- B. la vicinanza di importanti arterie stradali
- C. lo sviluppo del fronte pubblico
- D. la tessitura del terreno

9) Per la stima analitica delle aree edificabili si applica la formula:

- A. Va.e. = beneficio fondiario / saggio di capitalizzazione
- B. Va.e. = valore del fabbricato + costo di costruzione del fabbricato
- C. Va.e. = valore di mercato dell'area + costo di costruzione del fabbricato
- D. Va.e. = valore del fabbricato - costo di costruzione del fabbricato

10) Quale delle seguenti caratteristiche potrebbe non costituire un'aggiunta nella valutazione di un appartamento?

- A. Il livello del piano
- B. La presenza di un'esenzione fiscale
- C. Le dotazioni interne
- D. La classe energetica



Esame di idoneità per l'esercizio dell'attività di Agente d'Affari in Mediazione: 7 novembre 2019

Prova scritta di **Estimo e Catasto**.

11) Un fabbricato di nuova costruzione deve essere dichiarato agli uffici catastali entro:

- A. un anno dalla fine dei lavori
- B. un mese dall'ultimazione dei lavori di finitura
- C. un anno dalla costruzione del tetto
- D. un mese dal rilascio del certificato di abitabilità

12) La voltura catastale è un complesso di atti con cui si mettono in evidenza le variazioni che avvengono:

- A. nella consistenza di una particella
- B. nella qualità di coltura
- C. nella classe di merito
- D. nel possesso

13) Individua l'affermazione corretta relativa al Catasto dei fabbricati.

- A. E' l'elenco di tutti i beni immobili esistenti sul territorio nazionale
- B. Ha esclusivamente scopi fiscali
- C. E' l'inventario dell'intero patrimonio immobiliare nazionale
- D. E' a estimo diretto e indiretto

14) Tutte le categorie catastali dei fabbricati sono suddivise in classi?

- A. Sì
- B. No, solo le categorie A, B e C.
- C. No, solo le categorie D ed E.
- D. No, solo la categoria A

15) In base alla L.431/98 i contratti a canone libero si applicano:

- A. indifferentemente a tutte le tipologie di immobili
- B. solo per gli immobili di edilizia residenziale pubblica
- C. solo per gli immobili ad uso residenziale
- D. solo per gli immobili ad uso commerciale

16) L'elaborato planimetrico è la rappresentazione grafica:

- A. di tutte le parti di un edificio
- B. di un'unità immobiliare
- C. dei dati di classamento di una unità immobiliare
- D. di una zona della città

17) Il tipo mappale è una pratica da presentare al Catasto Terreni nel caso in cui:

- A. il trasferimento di un bene immobile comporti il frazionamento di una o più particelle
- B. il trasferimento di una particella avvenga a misura e non a corpo e comporti il frazionamento di una o più particelle
- C. su una particella venga edificato un fabbricato
- D. avvenga la scomposizione di un fondo rustico in più parti

18) In funzione dei millesimi di proprietà generale, si ripartiscono le spese che:

- A. riguardano la manutenzione e ricostruzione dei solai
- B. riguardano un uso differenziato delle cose comuni, gravano solo su una parte dei condomini
- C. riguardano l'installazione dell'ascensore
- D. riguardano le spese per il consumo di acqua potabile

19) La consistenza catastale di un'unità immobiliare indica:

- A. le dimensioni
- B. la categoria
- C. la tipologia costruttiva
- D. la classe

20) Quali dei seguenti elementi non costituiscono caratteristiche intrinseche di un fabbricato residenziale?

- A. Locazione
- B. Categoria catastale
- C. Esposizione
- D. Prospicienza