



ESAMI PER AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE

CORREZIONE SECONDA PROVA SCRITTA – 26 MAGGIO 2021 – QUIZ ESTIMO COMPITO B

1) Il beneficio fondiario è:

- A il compenso spettante al proprietario
- B il compenso spettante all'imprenditore puro
- C il compenso spettante all'imprenditore concreto

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

- A Uno schema logico di carattere generale per la stima
- B Il procedimento di stima
- C Il metodo di stima

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

4) Per prezzo di mercato si intende:

- A La cifra che è stata pagata per l'acquisto del bene
- B L'espressione monetaria del giudizio di stima
- C La previsione del valore di un bene

5) Il capitale fondiario è:

- A la terra coltivabile
- B le piantagioni, i fabbricati, le sistemazioni della superficie, gli impianti fissi di irrigazione
- C la terra nuda con i miglioramenti fissi

6) 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

7) Per reliquato si intende un'area:

- 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

8) In base alla legge n. 431 del 1998 nei contratti "liberi" la disdetta del locatore alla prima scadenza contrattuale può avvenire:

- A con qualsiasi motivazione
- B per vendere l'immobile
- C solo per un utilizzo personale

9) La qualità di coltura catastale in base alla quale viene assegnato il RD di un terreno ne rappresenta:

- A una caratteristica estrinseca
- B una caratteristica intrinseca
- C un vincolo di carattere giuridico

10) Secondo quale aspetto economico non può essere stimata un'area edificabile?

- A in base al valore di mercato
- B in base al valore di costo di ricostruzione
- C in base al valore di trasformazione



11) La superficie territoriale di un'area edificabile è riferita:

- A a tutta l'area di proprietà
- B all'area di proprietà meno l'area da destinare a opere di urbanizzazione
- C all'area occupata dal fabbricato

12) La rendita edilizia è:

- A l'incremento annuo di valore di un'area edificabile
- B quanto ricava un costruttore dalla vendita di un fabbricato, al netto del costo di costruzione
- C il reddito ritraibile dal proprietario di un'area edificabile

13) In un condominio, qual è lo strumento necessario al controllo della validità delle assemblee e delle relative delibere?

- A il regolamento di condominio
- B le tabelle millesimali di proprietà generale
- C il codice civile e le disposizioni di attuazione

14) La classe di una particella del catasto terreni indica:

- A il livello di reddito
- B il tipo di coltura e il livello di reddito
- C il tipo di coltura, il livello di reddito e la superficie

15) 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

CORREZIONE SECONDA PROVA SCRITTA – 27 MAGGIO 2021 – QUIZ ESTIMO COMPITO B

1) Il beneficio fondiario utilizzato nella capitalizzazione dei redditi è:

- A il reddito annuo ordinario di parte padronale, al netto delle spese e al lordo dei tributi
- B il reddito annuo ordinario di parte padronale, al netto di tutte le spese
- C il reddito annuo ottenuto dal proprietario di un bene

2) Il metodo di stima è:

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

3) Comodi/scomodi sono:

- A tutte le caratteristiche intrinseche
- B caratteristiche valutabili autonomamente
- C caratteristiche che influenzano il valore ordinario del bene da stimare

4) Applicare il concetto di ordinarietà significa considerare le situazioni, le tecniche, le scelte, i materiali riferiti alla situazione:

- A attuale del bene oggetto di stima
- B in cui dovrebbe trovarsi mediamente il bene
- C ipotizzata per il futuro utilizzo del bene

5) Per valore di stima s'intende:

- A un giudizio tecnico su un aspetto economico di un bene
- B la cifra che è stata pagata per l'acquisto di un bene
- C un giudizio monetario su un aspetto economico di un bene



6) 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

7) Il prezzo marginale si determina dividendo la variazione del:

- A costo del bene per la variazione del prezzo della caratteristica
- B prezzo del bene per la variazione della caratteristica
- C costo del bene per la variazione della caratteristica

8) I contratti convenzionati consentono al conduttore i seguenti vantaggi:

- A un canone più basso
- C una durata maggiore del contratto
- D una durata minore del contratto e un canone più basso

9) La categoria catastale in base alla quale viene assegnata la Rendita Catastale di un fabbricato ne rappresenta:

- A una caratteristica estrinseca
- B una caratteristica intrinseca
- C un vincolo di carattere giuridico

10) 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

11) 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

12) La valutazione di un'area edificabile in base al valore di trasformazione si effettua in genere quando:

- A l'area dovrà cambiare la sua destinazione d'uso
- B l'area dovrà essere edificata
- C non esiste un mercato attivo per aree simili

13) Per supercondominio si intende:

- A un condominio con più di 100 unità immobiliari
- B un condominio dotato di finiture e servizi al di sopra dell'ordinario
- C un condominio costituito di più fabbricati indipendenti

14) 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 nel possesso

15) 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