



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

27 ottobre 2022

Prove scritte di Diritto Civile, Diritto Tributario, Legislazione dei Mediatori; Estimo e Catasto

## CANDIDATO

Cognome e nome \_\_\_\_\_

(scrivere in stampatello)

### PRIMA PROVA

#### DIRITTO CIVILE

Cos'è il possesso in buona fede?

- a) Il possesso spettante alle comunità religiose sui beni ecclesiastici
- Il possesso di chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto
- c) Il possesso della fede di deposito

2. L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la durata:

- a) sì
- b) no
- sì; a patto che non sia vietato dal titolo costitutivo

3. Un venditore può rinunciare all'ipoteca?

- a) Sì, in ogni caso
- Sì, purché la rinuncia sia espressa e risulti da atto scritto
- c) No

4. La forma è un elemento essenziale del contratto?

- a) Sempre
- b) Mai
- Quando risulta che sia prescritta dalla legge sotto pena di nullità

5. Il depositario può utilizzare le cose depositate presso di lui?

- a) Sì
- b) No
- Soltanto con il consenso del depositante

6. Il patto leonino è:

- a) Annullabile
- Nullo
- c) Rescindibile

#### DIRITTO TRIBUTARIO

7. Qual è il capitale minimo necessario per costituire una società per azioni?

- a) € 150.000
- € 50.000
- c) € 10.000

8. Che cos'è un'imposta diretta?

- È un'imposta commisurata al reddito o al patrimonio del contribuente
- b) È un'imposta calcolata direttamente dallo stesso contribuente
- c) È un'imposta fissa da pagarsi per autotassazione

9. La provvigione corrisposta al mediatore per l'acquisto di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale è detraibile dall'IRPEF dovuta dal compratore?

- a) Sì, integralmente
- Sì, ma soltanto nel limite del 19% delle somme pagate nell'anno, purché queste ultime non superino € 1000
- c) No, affatto

10. In quale momento si considera effettuata, ai fini dell'IVA, una prestazione di servizi?

- a) Al momento della richiesta del servizio
- b) Al momento della prestazione del servizio
- Al momento del pagamento del corrispettivo del servizio, ovvero, se precedente, alla data di emissione della fattura

11. Nel caso il possesso di immobili ubicati in Comuni diversi, a chi deve essere presentata la dichiarazione ICI?

- a) Al Comune nel quale si possiedono gli immobili di maggior valore
- A ciascun Comune, nel cui ambito sono ubicati i rispettivi immobili
- c) Al Centro di servizio delle imposte dirette



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

**27 ottobre 2022**

**Prove scritte di Diritto Civile, Diritto Tributario, Legislazione dei Mediatori; Estimo e Catasto**

**12. Da che cosa è costituita la base imponibile dell'IRAP?**

- a) Dal valore dell'immobile nel quale viene esercitata l'attività
- b) Dal reddito delle attività patrimoniali
- Dal reddito delle attività produttive determinato secondo specifici criteri di calcolo**

### **LEGISLAZIONE MEDIATORI**

**13. Per l'esercizio dell'attività di mediazione è necessario stipulare idonea polizza assicurativa:**

- a) a copertura del rischio di incidenti stradali o sinistri durante l'attività professionale
- b) a copertura dei rischi professionali e dei clienti**
- c) a copertura dei rischi professionali e dei clienti, solo nel caso si abbiano dei dipendenti e/o collaboratori non abilitati alla mediazione

**14. Il mediatore che utilizza moduli precompilati, non depositati preventivamente presso la Camera di Commercio:**

- a) E' perseguibile penalmente, su denuncia del cliente
- b) E' passibile di una sanzione amministrativa e di una sanzione disciplinare**
- c) Non è sanzionabile, perchè non è mai tenuto a depositare la modulistica

**15. Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti?**

- a) No, in quanto farebbe venire meno il suo ruolo di imparzialità e terzietà
- b) Sì, ma solo in determinati casi, con l'accordo delle parti
- c) Sì, sempre**

**16. Il mediatore ha diritto al rimborso delle spese anche se l'affare non si conclude?**

a) No, mai

**b) Sì, salvo che sia stabilito diversamente**

c) Solo se le spese sono documentate e l'incarico si è prolungato oltre sei mesi

**17. Il mandato a titolo oneroso, conferito per un tempo determinato, può essere revocato prima della scadenza?**

a) No, mai

b) Sì, sempre

**c) Sì, ma soltanto se ricorre una giusta causa**

**18. Per esercitare l'attività di mediazione solo in via occasionale è necessario:**

**a) Essere in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 39/89 e iscriversi al Registro Imprese con SCIA come mediatori occasionali**

b) Essere in possesso dei requisiti di cui alla legge n.39/89 e aprire partita Iva

c) Aprire solo partita Iva, senza altre formalità, perchè è un'attività libera

**19. L'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare è incompatibile:**

a) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali relative a settori diversi rispetto al settore della mediazione

**b) con l'attività di agente e rappresentante di commercio**

c) con l'essere iscritto nel ruolo dei periti ed esperti per l'attività di consulenza sul mercato immobiliare

**20. Per l'esercizio dell'attività di mediazione è necessario non essere contestualmente :**

a) titolare o legale rappresentante di più imprese che svolgono l'attività di mediazione

**b) titolare, legale rappresentante o collaboratore di imprese del settore dei servizi finanziari di cui all'art.4 del d.lgs.59/2010, esclusa la mediazione creditizia**

c) titolare, legale rappresentante o collaboratore di imprese nel settore dei servizi finanziari di cui all'art.4 del d.lgs.59/2010, compresa la mediazione creditizia

**FINE PRIMA PROVA**



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

27 ottobre 2022

**Prove scritte di Diritto Civile, Diritto Tributario, Legislazione dei Mediatori; Estimo e Catasto**

## SECONDA PROVA

### **ESTIMO e CATASTO**

**Il reddito agrario (RA) è dato:**

- a) dall'interesse sul capitale agrario più il compenso spettante all'imprenditore ordinario
- b) dall'interesse sul capitale agrario più le imposte
- c) dall'interesse sul capitale agrario più il compenso per il lavoro direttivo

**La fase di Conservazione del Catasto è caratterizzata da:**

- a) operazioni di qualificazione classificazione classamento,
- b) trascrizione degli atti riguardanti le volture degli immobili
- c) aggiornamento degli atti in seguito a variazioni soggettive ed oggettive

**Gli elaborati grafici per l'accatastamento di un nuovo fabbricato, secondo il programma DOCF A sono:**

- a) il tipo mappale, le planimetrie di ogni unità immobiliare e il modello 1NB parte I e parte II
- b) le planimetrie di ogni unità immobiliare e l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni
- c) le planimetrie di ogni unità immobiliare, l'elenco dei subalterni e il libretto delle misure

**1. La tariffa d'estimo consente di calcolare:**

- a) la rendita catastale
- b) il valore catastale
- c) la consistenza catastale

**2. Il patrimonio del de cuius, in base al quale si determinano le quote di riserva e la quota disponibile, è detto:**

- a) asse ereditario
- b) eredità
- c) massa dividenda netta

**3. Un bene immobile gravato da servitù di elettrodotto si può valutare?**

- a) si può valutare, ma solo dopo l'estinzione della servitù
- b) si può valutare, ma il suo valore è inferiore a quello del bene libero
- c) non si può valutare, in quanto è impossibile conoscere il valore della servitù

**4. Che cosa riporta la tabella di valutazione nell'MCA?**

- a) La correzione dei prezzi dei comparabili che hanno caratteristiche diverse dall'immobile oggetto di stima
- b) La sintesi valutativa che si conclude con il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima
- c) La stima dei prezzi marginali

**5. Di quale capitale aziendale fanno parte le scorte morte di un'azienda agraria?**

- a) Del capitale fondiario
- b) Del capitale agrario
- c) Del capitale di circolazione

**6. Per valore di trasformazione di un fabbricato si intende:**

- a) i più probabili costi ordinari necessari alla trasformazione del bene stesso
- b) il più probabile valore del bene trasformato al netto delle spese di trasformazione
- c) il valore del bene che è stato trasformato comprese le spese di trasformazione

**7. Quale tra queste grandezze è una detrazione al valore ordinario di un bene?**

- a) Esenzione fiscale temporanea
- b) Usufrutto
- c) Eccessiva distanza da scuole, farmacie, mercato

**8. L'indice di copertura per un'area edificabile corrisponde alla:**



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

**27 ottobre 2022**

***Prove scritte di Diritto Civile, Diritto Tributario, Legislazione dei Mediatori; Estimo e Catasto***

- a) superficie edificabile in rapporto alla superficie fondiaria
  - b) superficie territoriale in rapporto alla superficie fondiaria
  - c) superficie copribile del fabbricato in rapporto alla superficie fondiaria
- 9. Nella stima analitica di un fabbricato, le quote comprendono:**
- a) manutenzione, sfitto e inesigibilità
  - b) sfitto e inesigibilità, spese di gestione, spese di amministrazione, tributi, interessi
  - c) manutenzione, reintegrazione e assicurazione
- 10. In un contratto di locazione la spesa relativa al servizio di portineria è a carico:**
- a) del conduttore nella loro interezza
  - b) del locatore nella loro interezza
  - c) del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore

**11. Quale documento viene utilizzato per attestare le condizioni edificatorie (o meno) di un'area?**

- a) il Certificato di Destinazione Urbanistica
- b) la visura per immobile
- c) l'estratto di mappa catastale

**12. L'indennità di avviamento commerciale è di norma pari a:**

- a) 12 mensilità del canone
- b) 18 mensilità del canone
- c) 21 mensilità del canone

---

**FINE SECONDA PROVA**

---