

Esame professionale di commercializzazione immobiliare 2019

Contenuto

1 Diritto

- Codice Civile
- CO / CPC
- Imposte

2 Conoscenze edili

3 Marketing immobiliare

4 Vendita di immobili

- Vendita
- Imposte
- Finanziamenti

5 Marketing immobiliare e vendita

- Esempio pratico



Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019
Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare

Materia d'esame: diritto; Codice Civile

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **40 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni
CC	Codice civile svizzero
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
LPT	Legge sulla pianificazione del territorio
IVA	Imposta sul valore aggiunto
PPP	Proprietà per piani
Mappale n.	Numero di foglio del mastro

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	Esame scritto (questo)	40
CO, CPC	Esame scritto	60
Imposte	Esame scritto	20
Totale		120

Esercizi Tema		Numero punti	Pagina
A1	Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico	2	3
A2	Diritto delle persone	2	3
A3	Principi dei diritti reali	2	4
A4	Possesso e registro fondiario	2	4
B1	Diritti reali	5	5
B2	Diritti reali	7	6
B3	Diritti reali	7	8
B4	Diritti reali	2	9
B5	Diritti reali	6	10
C	Diritti reali, registro fondiario	5	12
Totale		40	

A) Gruppo di domande con risposte vero / falso

8 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A4

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A1 – Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Quando un ciclista viene multato perché non ha osservato un divieto generale di circolazione, si tratta di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il cosiddetto diritto imperativo può essere modificato stipulando un accordo con lo Stato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se l'interpretazione del testo di legge tedesco differisce dall'interpretazione di quello francese, è determinante il testo di legge francese perché il Tribunale federale ha sede a Losanna.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
I legislatori cantonali hanno la competenza per emanare norme proprie in materia di proprietà per piani per il loro territorio cantonale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Esercizio A2 – Diritto delle persone			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
È possibile che un bambino di 4 anni abbia debiti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'esercizio dei diritti civili presuppone la maggiore età.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Una persona fisica inizia a godere dei diritti civili, vale a dire acquista la capacità giuridica, con l'iscrizione nel registro delle nascite presso l'ufficio dello stato civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Una società anonima acquista la capacità giuridica solo con l'iscrizione nel registro di commercio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio A3 – Principi dei diritti reali			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Se è possibile dimostrare di aver esercitato un diritto di passo per 20 anni, l'iscrizione di una servitù nel registro fondiario non è necessaria. In altre parole, la servitù è stata acquisita per via extra-tabulare.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Marco Rutz ha appena ottenuto dal proprietario del fondo vicino il diritto d'uso esclusivo tramite servitù sul parcheggio del fondo vicino (dietro pagamento di un'indennità al proprietario del fondo serviente). Il titolare dell'usufrutto sul fondo vicino ora si rifiuta di consentire a Marco Rutz l'esercizio del suo diritto di servitù, poiché l'usufrutto è iscritto nel registro fondiario da cinque anni. L'usufruttario ha ragione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La proprietà di un veicolo viene trasferita solo dopo l'avvenuto cambiamento del detentore presso la Sezione della circolazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Finché una casa edificata su un fondo non è iscritta nel registro fondiario, la casa può avere un altro proprietario.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Esercizio A4 – Possesso e registro fondiario			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Tutte le iscrizioni nel registro fondiario sono pubbliche e possono essere consultate senza riserve.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Si presume che il possessore di una cosa mobile ne sia il proprietario.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In caso di vendita di un bene mobile, il trapasso di proprietà avviene di principio con il trasferimento del possesso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le iscrizioni nel registro fondiario possono essere fatte anche in inglese.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

B) Casi di diritto delle persone e di diritti reali

27 punti

Esercizio B1 – Diritti reali	5	
<u>Domande:</u> 1. Che cos'è una servitù? 2. In cosa consiste, in linea generale, il contenuto, rispettivamente l'oggetto, di una servitù? 3. Quali 2 tipi di servitù esistono?		
<u>Domanda 1:</u>		
<u>Domanda 2:</u>		
<u>Domanda 3:</u>		

<p>Esercizio B2 – Diritti reali</p> <p>Karl Schreiber, sposato con Ruth Schreiber-Moser (e non separato), vuole vendere la casa in cui abita a Susanne Balzer, nubile.</p> <p><u>Nota:</u> Motivate le vostre risposte indicando l'articolo di legge.</p> <p><u>Domande:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Con la sottoscrizione del «contratto di riservazione», le parti contraenti si sono impegnate in modo vincolante alla vendita / all'acquisto?2. Per la vendita dell'immobile è sufficiente la firma di Karl Schreiber (in qualità di proprietario esclusivo) oppure è necessaria anche la firma di sua moglie?3. Quando avviene il trasferimento della proprietà?4. Quali documenti devono essere presentati per il trasferimento della proprietà e a chi?	7	
<p><u>Domanda 1:</u></p> <p>.....</p> <p><u>Domanda 2:</u></p> <p>.....</p>		

Domanda 3:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Domanda 4:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

<p>Esercizio B3 – Diritti reali</p> <p>Josef Gähler, agricoltore, ha intestato la sua azienda agricola al figlio Peter. Josef Gähler e sua moglie Käthi Gähler-Frick ottengono il diritto di abitazione su un appartamento supplementare annesso alla masseria.</p> <p><u>Domanda 1:</u> Spiegate cos'è un diritto di abitazione citando 4 caratteristiche.</p>	<u>7</u>	
<p><u>Domanda 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Dopo 3 anni, Peter Gähler ne ha abbastanza del lavoro di agricoltore, si trova in difficoltà finanziarie e vuole vendere l'azienda agricola a Thomas, un architetto benestante. Questi pensa che i fondi di Peter un giorno saranno assegnati a zona edificabile.</p> <p><u>Domanda 2:</u> Thomas può acquistare i fondi ovvero l'azienda agricola di Peter? Motivate la vostra risposta.</p>		
<p><u>Domanda 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio B4 – Diritti reali

La vedova Rosa Zwahlen ha l'usufrutto sull'appartamento da 2 locali nel quale abita, nonché sul posto auto nel garage sotterraneo. La proprietaria è sua figlia Karin Gamper-Zwahlen.

A causa di problemi di salute, Rosa Zwahlen deve rinunciare alla licenza di condurre e vendere la sua automobile. Per questo motivo, ora la vedova desidera affittare il posto auto nel garage al suo vicino Markus Schenk.

Rosa Zwahlen può concludere il contratto di locazione senza il consenso di sua figlia? Motivate la vostra risposta.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio B5 – Diritti reali</p> <p>Michele ha ereditato una casa a Küssnacht insieme alla sorella Sonia. Poiché Michele lavora a Küssnacht e vive con la sua famiglia, nella divisione ereditaria rileva la casa in proprietà esclusiva e liquida la sorella.</p> <p>Sonia ottiene un diritto di prelazione illimitato per 25 anni, che va annotato nel registro fondiario.</p> <p><u>Domanda 1:</u> Quale tipo di contratto occorre stipulare per trasferire la casa in proprietà esclusiva di Michele e concordare il diritto di prelazione?</p> <p><u>Domanda 2:</u> Quale forma richiede questo contratto?</p>	6	
<p><u>Domanda 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Domanda 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Continuazione dell'esercizio B5 – Diritti reali

Michele e sua moglie Sandra sono in crisi. Michele lascia la casa e si trasferisce a Lucerna. Sandra continua a vivere nella casa di Michele a Küssnacht assieme ai loro figli.

Michele e Sandra concordano di stipulare la separazione dei beni e trasferire la casa in proprietà esclusiva a Sandra a saldo delle sue pretese derivanti dal regime matrimoniale. I coniugi non hanno intenzione di chiedere il divorzio o la separazione giudiziale.

Domanda 3:

Quale forma richiede il contratto traslativo della proprietà?

Domanda 4:

Come giudicate il diritto di prelazione accordato a Sonia (sorella di Michele)? Sonia può ora farlo valere con successo? In caso contrario, il diritto di prelazione rimane valido? Motivi la sua risposta.

Domanda 3:

.....
.....

Domanda 4:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

C) Domande generali

5 punti

Esercizio C – Diritti reali, registro fondiario

Katharina Huber e Isabelle Stamm sono buone amiche e intendono acquistare insieme un terreno edificabile per costruire su di esso due case unifamiliari (Bergstrasse 48a/48b). Dopo che sarà pronta a trasferirsi, Katharina Huber si trasferirà con la sua famiglia in Bergstrasse 48a e Isabelle Stamm in Bergstrasse 48b.

Prima di firmare il contratto di acquisto con l'attuale proprietario del terreno edificabile, le due amiche valutano se vogliono dividere la proprietà in due lotti oppure stabilire una proprietà per piani.

In caso di parcellizzazione, la proprietà in Bergstrasse 48a non avrebbe il proprio accesso alla strada pubblica.

Domanda 1: (1 punto)

Quali diritti reali dovrebbero essere stabiliti in caso di lottizzazione? (Nome del diritto reale limitato)

Domanda 2: (2 punti)

Quale potrebbe essere il contenuto di questi diritti reali? Fornisca quattro possibili esempi.

Domanda 3: (2 punti)

Per Katharina Huber è importante che i proprietari degli immobili in Bergstrasse 48a/48b abbiano reciprocamente un diritto di prelazione illimitato.

È possibile con entrambe le opzioni? Giustifichi la sua risposta.

5

Domanda 1:

.....
.....
.....

Domanda 2:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Domanda 3:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--



Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019
Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare

Materia d'esame: diritto; CO / CPC

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **60 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

- CO** Codice delle obbligazioni
CPC Codice di procedura civile

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	Esame scritto	40
CO, CPC	Esame scritto (questo)	60
imposte	Esame scritto	20
Totale		120

Esercizi Tema

		Numero punti	Pagina
A	Parte generale CO	30	3
B	Parte speciale CO	20	7
C	CPC/prescrizione	10	11
Totale		60	

A) Parte generale CO 30 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso 4 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A2

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A1			2	
Le seguenti affermazioni in relazione al Codice delle obbligazioni sono vere o false?				
Il Codice delle obbligazioni contiene solo disposizioni imperative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il Codice delle obbligazioni è una legge federale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Ogni Cantone può emanare in aggiunta un proprio Codice delle obbligazioni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se entrambe le parti contraenti sono d'accordo, possono derogare anche alle disposizioni imperative del Codice delle obbligazioni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Esercizio A2			2	
Le seguenti affermazioni in relazione alla nozione di «obbligazione» sono vere o false?				
Un'obbligazione può nascere solo da un contratto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Un'obbligazione coinvolge almeno due soggetti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Le obbligazioni nascono solo se le parti pattuiscono qualcosa per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Le obbligazioni nascono solo se le persone coinvolte hanno l'esercizio dei diritti civili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio A3	8	
<p>Olaf Meister ha ereditato da suo padre una casa plurifamiliare che comprende 6 appartamenti. Olaf Meister abita in uno degli appartamenti e inoltre gestisce personalmente l'immobile. Nel mese di settembre 2019 Olaf non ha provveduto a sgomberare dal fogliame il viale che va dalla strada all'ingresso dello stabile. In occasione di una visita alla figlia, Heidi Stanzer, madre di una conduttrice, scivola rovinosamente sulle foglie lungo il viale, rompendosi il braccio sinistro. Di conseguenza la signora Stanzer deve sostenere spese mediche per un ammontare di CHF 700.–.</p>		
<p>Rispondete alle seguenti domande, motivando la risposta:</p>	1	
<p>a) Heidi Stanzer può pretendere il risarcimento dei danni da Olaf Meister?</p>	1.5	
<p>b) Su cosa si fonda la sua pretesa? Citate anche la base legale.</p>		
<p>c) Citate tutte le condizioni poste dal fondamento della pretesa e verificate se sono soddisfatte.</p>	4	
<p>d) Quale possibilità avrebbe a disposizione Olaf Meister se avesse incaricato una ditta di manutenzione della pulizia del fogliame? Citate anche la base legale.</p>	1.5	
<p><u>a):</u> </p>		
<p><u>b):</u> </p>		
<p><u>c):</u> </p>		
<p><u>d):</u> </p>		

<p>Esercizio A4</p> <p>Il 20 settembre Marianne Holzheer acquista nel negozio di mobili Bachmann un letto ad acqua al prezzo di 7'350 franchi, con consegna dopo 4 settimane circa. Al 30 ottobre Marianne Holzheer non ha ancora ricevuto il letto. Nel frattempo, ha visto in un negozio specializzato un altro letto che le piace di più, ma che costa 8'780 franchi.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande motivando la risposta:</p> <p>a) Il negozio di mobili Bachmann è in mora?</p> <p>b) In caso negativo, cosa deve fare Marianne Holzheer per mettere in mora il negozio di mobili Bachmann? Citate anche la base legale.</p> <p>c) Quali mezzi legali ha a disposizione Marianne Holzheer se il negozio di mobili Bachmann è in mora? Citate anche la base legale.</p> <p>d) Marianne Holzheer può pretendere la differenza di prezzo dal negozio di mobili Bachmann?</p>	8		
		1	
		2	
		3	
		2	
<p><u>a</u>):</p> <p>.....</p> <p><u>b</u>):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>c</u>):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>d</u>):</p> <p>.....</p> <p>.....</p>			

Esercizio A5	10	
<p>Poiché Peter si trova in difficoltà finanziarie, Xaver desidera aiutarlo. Il 10 novembre 2019, i due concordano a parole che Xaver presterà a Peter CHF 1'500.–, pagabili al 30 novembre 2019. Subito dopo l'accordo verbale, Xaver lo mette per iscritto. Entrambi firmano il documento. Il giorno seguente, nell'archiviare il documento Xaver si accorge di aver scritto per sbaglio CHF 21'500.–.</p>		
a) Xaver può sottrarsi a tale obbligo?	1	
b) Se sì, a quali 2 condizioni può farlo? Indicate anche la base legale.	3.5	
c) Come deve procedere? Indicate la base legale.	2.5	
d) Citate altri 3 motivi per i quali un contratto non è valido.	3	
<p><u>a):</u> </p>		
<p><u>b):</u> </p>		
<p><u>c):</u> </p>		
<p><u>d):</u> </p>		

B) Parte speciale CO **20 punti**

Gruppo di domande con risposte vero / falso **4 punti**

Valutazione gruppo di domande B1 – B2

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio B1			2	
Valutate la correttezza delle seguenti affermazioni in merito al mandato.				
Per legge, il mandato deve essere concluso per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il mandato deve essere eseguito personalmente solo se l'oggetto del mandato dipende dalla persona del mandatarario.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il mandato è adempiuto quando viene raggiunto il risultato pattuito.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Salvo diverso accordo tra le parti, il mandato può essere disdetto con un preavviso di 3 mesi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Esercizio B2			2	
Ieri Miklos Szerky ha acquistato da Thomas e Irene Kufer una casa plurifamiliare interamente locata (firma del contratto scritto).				
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Il contratto di compravendita è concluso validamente solo con la firma di un contratto di compravendita scritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Con la firma del contratto, Miklos Szerky è diventato proprietario della casa plurifamiliare.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se Miklos Szerky scopre eventuali difetti dell'immobile, deve avvisare Thomas e Irene Kufer entro un anno.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Qualora Miklos Szerky scopra eventuali difetti dopo che sono trascorsi 5 anni, Thomas e Irene Kufer non sono più tenuti a risponderne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio B3	8	
<p>In occasione della ristrutturazione di una casa plurifamiliare di cui siete gli amministratori, sono state rinnovate le installazioni elettriche di tutti gli appartamenti ad opera della Elektrofit SA. I lavori sono terminati il 13 settembre 2019. Non è stato eseguito alcun collaudo. Il 20 settembre 2019, durante il controllo, constatate che alcune prese sono difettose e che alcuni dimmer non funzionano. Uno dei vostri collaboratori propone di contattare un'altra azienda per i lavori di riparazione e di imputare i costi alla Elektrofit SA (l'applicazione delle disposizioni SIA non era stata pattuita).</p> <p>a) Di che tipo di contratto si tratta?</p> <p>b) Quali diritti vi spettano e come dovete procedere? Citate nella risposta le disposizioni di legge pertinenti.</p> <p>c) Potete ricorrere ad un'altra azienda, come suggerito dal vostro collaboratore, e trasferire i costi alla Elektrofit SA? Motivate la vostra risposta.</p>	<p>1</p> <p>5</p> <p>2</p>	
<p><u>a):</u></p> <p>.....</p> <p><u>b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio B4		8	
<p>Al fine di trovare acquirenti per il vostro immobile, ricorrete ad una terza persona A che opera nel settore. Concordate che questa persona dovrà solamente indicarvi i nomi delle persone interessate (senza esclusiva), mentre voi vi occuperete personalmente di condurre le trattative.</p>			
a) Di che tipo di contratto si tratta? Rispondete alla domanda, precisando le disposizioni di legge.		2	
b) Quale requisito formale bisogna osservare alla conclusione del contratto?		1	
c) Venti giorni dopo la conclusione del contratto con la terza persona A, vi si presenta l'occasione di vendere l'immobile ad un conoscente. Potete vendere l'immobile al vostro conoscente – che non ha avuto alcun contatto con il mediatore – senza riguardo per A? Spiegate come bisogna procedere.		2	
d) A dichiara di aver assunto appositamente Peter Huber soltanto per adempiere al vostro incarico e adesso lo deve licenziare. Poiché il termine di preavviso è di un mese, A pretende da voi una mensilità (CHF 5'200.–) per Peter Huber. A come motiva la sua pretesa? Indicate le basi legali.		3	
<u>a):</u> 			
<u>b):</u> 			

Continuazione della soluzione B4:

c):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

d):

.....
.....
.....
.....

--	--

C) Prescrizione e CPC

10 punti

Gruppi di domande con risposte vero / falso

Valutazione gruppo di domande C1 – C4

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio C1			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Il CPC disciplina i principi di procedura dei tribunali per tutti i cantoni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il CPC disciplina la procedura per i casi civili e penali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il CPC distingue tra procedura ordinaria, procedura semplificata e procedura sommaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il CPC non tratta l'organizzazione dei tribunali, questa è di competenza di ogni cantone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio C2			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
L'autorità di conciliazione deve decidere ogni caso, in cui il valore litigioso è inferiore ai CHF 2'000.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Viene deciso a sorte se gli uffici di conciliazione in materia di locazione sono organizzati in modo paritetico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'autorità di conciliazione competente è quella della sede dell'amministrazione immobiliare.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il locatore può farsi rappresentare in tutte le controversie fino a CHF 10'000.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio C3			2	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
La prescrizione inizia a decorrere dal momento in cui il credito è esigibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se il termine di prescrizione è sospeso, ricomincia a decorrere dall'inizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il giudice verifica d'ufficio se un credito è prescritto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La prescrizione è interrotta mediante riconoscimento del debito da parte del debitore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio C4				4	
Stabilite se nei casi seguenti si applica un termine di prescrizione di 1, 2 o 5 anni.					
	1	2	5		
Credito derivante da atto illecito.				0,5	
Credito relativo a prestazioni periodiche quali le pigioni.				0,5	
Credito per lavori di artigiani.				0,5	
Credito per difetti in caso di compravendita di un immobile.				0,5	
Credito derivante da indebito arricchimento.				0,5	
Credito per difetti derivanti dal contratto d'appalto per immobili.				0,5	
Crediti per difetti in caso di acquisto di cose mobili.				0,5	
Credito salariale derivante dal diritto del lavoro.				0,5	



Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019
Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare

Materia d'esame: diritto; imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **20 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	Esame scritto	40
CO, CPC	Esame scritto	60
Imposte	Esame scritto (questo)	20
	Totale	120

Esercizi Tema		Numero punti	Pagina
A	Il sistema fiscale svizzero	4	3
B	Imposta sul valore aggiunto	16	4
	Totale	20	

A) Il sistema fiscale svizzero

4 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

Valutazione gruppo di domande A1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A1			4	
Le seguenti affermazioni sul sistema fiscale svizzero sono vere o false?				
Le imposte sono tasse senza una controprestazione diretta dello Stato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Ogni imposta vincolata a un determinato scopo è destinata al finanziamento dei compiti generali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Una tassa causale è il corrispettivo pagato per una prestazione dello Stato, non imputabile all'individuo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Le imposte generali servono a coprire il fabbisogno finanziario generale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La sovranità fiscale è la competenza di riscuotere le imposte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il diritto fiscale è una parte del diritto privato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il soggetto fiscale è la persona tenuta al pagamento delle imposte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Le tasse di bollo sono riscosse dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

B) Imposta sul valore aggiunto **16 punti**

Gruppo di domande con risposte vero / falso **3 punti**

Valutazione gruppo di domande B1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio B1			3	
Le seguenti affermazioni in relazione all'imposta sul valore aggiunto sono vere o false?				
È assoggettato all'imposta chiunque esercita un'impresa.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta diretta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta che grava sul consumo di beni e servizi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'opzione consente di assoggettare volontariamente all'imposta sul valore aggiunto prestazioni che ne sono escluse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Nel quadro dell'IVA, il termine di prescrizione assoluta della tassazione è di dieci anni dalla fine del periodo fiscale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La prescrizione è sospesa finché è in corso un procedimento penale in materia fiscale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio B2 Quali due <u>tipi</u> di rendiconto IVA esistono (2 punti) e quale è applicabile senza farne richiesta (1 punto)?	3	
1)		
2)		

Esercizio B3 Alla sua costituzione nel 2019, la Fantasia Servizi Immobiliari SA non era ancora assoggetta all'imposta sul valore aggiunto. Durante il 2019, la società ha acquistato apparecchiature IT per un valore di CHF 33'568.85 (IVA del 7,7% inclusa). Al 01.01.2022 l'impresa viene iscritta nel registro dei contribuenti IVA. a) Indicate quale conseguenza in termini di IVA avrà questa fattispecie sulle apparecchiature IT nel 2022, citando l'articolo pertinente della LIVA (1 punto). b) Eseguite i calcoli corrispondenti (5 punti)	6	
a):		
b):		

Esercizio B4	2	
a) Secondo quali principi la Fantasia Servizi Immobiliari SA deve tenere i libri contabili e i documenti pertinenti in quanto impresa assoggettata all'IVA? b) Indicate la relativa base giuridica, ovvero l'articolo della LIVA (1 punto).		
a)		
b)		

Esercizio B5	2	
Nel primo trimestre del 2022, l'impresa assoggettata all'IVA Fantasia Servizi Immobiliari SA realizzerà un fatturato di CHF 240'000 (esclusa IVA del 7,7 %) e registrerà un'imposta precedente deducibile pari a CHF 3'820. A quanto ammonterà il credito IVA dell'ufficio delle imposte competente per questo periodo?		
.....		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019

Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare

Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

È ammessa solo la calcolatrice TI-30X IIB (Texas Instruments).

È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook, smartphone o apparecchi simili.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. In caso di domande a risposta multipla, apporre una crocetta sulla risposta corretta.
3. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
4. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **90 minuti**
8. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Allegato B1
Allegato B2
Allegato B4
Allegato B5
Allegato C1
Allegato C2

Esercizi Tema		Numero di punti	Pagina
A	Diritto della costruzione	16	3
B	Esempio pratico – nuovo edificio	37	6
C	Esempio pratico – risanamento	37	14
Totale		90	

A) Diritto della costruzione

16 punti

Esercizio A1	5	
Pianificazione del territorio		
<u>Soluzione A1:</u>		
a) Quale ente rilascia le autorizzazioni eccezionali per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici al di fuori delle zone edificabili?	1	
<input type="checkbox"/> Comune <input type="checkbox"/> Distretto <input type="checkbox"/> Cantone <input type="checkbox"/> Confederazione		
b) Un banchiere domiciliato all'estero può acquistare un fondo nella zona agricola?	1	
<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Motivate la vostra risposta. 	1	
c) Che cos'è la «Lex Koller»? E che finalità ha?	2	
.....		

Esercizio A2 Siti contaminati	5	
<p><u>Soluzione A2:</u></p> <p>a) Quale testo di legge disciplina a livello federale la gestione dei siti contaminati?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Spiegate la finalità di questo testo di legge.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Quale documento pubblicamente consultabile offre informazioni sull'eventuale presenza di contaminazioni in un fondo?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d) Chi si fa carico dei costi della bonifica del suolo?</p> <p><input type="checkbox"/> Proprietario del fondo</p> <p><input type="checkbox"/> Comune</p> <p><input type="checkbox"/> Cantone</p> <p><input type="checkbox"/> Confederazione</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Gruppo di domande con risposte vero / falso

Valutazione gruppo di domande A3 – A8

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.
Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Esercizio A3

Distanze, altezze e lunghezze degli edifici sono disciplinate dalla LPT.

vero falso

Esercizio A4

Il registro fondiario disciplina i rapporti di proprietà.

vero falso

Esercizio A5

Le norme tecniche servono a regolamentare la densità di sfruttamento.

vero falso

Esercizio A6

I piani direttori sono varati dalla Confederazione.

vero falso

Esercizio A7

I piani edilizi e di zona regolamentano le forme dei tetti.

vero falso

Esercizio A8

Una linea di edificazione può costituire una misura di conservazione del territorio.

vero falso

1	
1	
1	
1	
1	
1	

B) Esempio pratico – nuovo edificio

37 punti

Situazione di partenza

Avete ricevuto l'incarico di vendere il progetto di costruzione di un nuovo edificio ancora da costruire, che sorgerà sulla particella 7401. È ancora in corso la procedura di autorizzazione edilizia.

Allegati:

- B1 Posizione
- B2 Descrizione
- B4 Piani
- B5 Visualizzazione del progetto

Esercizio B1	5	
Procedura di autorizzazione per la casa unifamiliare		
<u>Soluzione B1:</u>		
a) Descrivete le 5 fasi della procedura di autorizzazione edilizia.	2,5	
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
b) A quale ufficio bisogna presentare la domanda di costruzione?	1	
<input type="checkbox"/> Autorità edilizie federali		
<input type="checkbox"/> Autorità edilizie cantonali		
<input type="checkbox"/> Autorità edilizie distrettuali		
<input type="checkbox"/> Autorità edilizie comunali		
c) Chi è autorizzato a presentare ricorso contro l'autorizzazione edilizia?	1.5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Esercizio B2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendendo a riferimento i dati riportati nella descrizione (Allegato B2), calcolate i seguenti indici di utilizzazione (i calcoli devono essere esatti e arrotondati a due cifre decimali). • Indicate i vari passaggi del calcolo e prima di riportare le cifre specificate con quale rapporto sono calcolate. (Allegato B2) 	8	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>a) Indice di sfruttamento</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>b) Indice di occupazione</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>c) Indice delle aree verdi</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>d) Indice di edificabilità</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

Esercizio B3 Informazioni contenute nei piani e nella visualizzazione del progetto (allegati B1, B2, B4 e B5).	5	
<u>Soluzione B3:</u>		
a) Che tipo di piano è riportato all'allegato B1?	0,5	
b) In quale scala è normalmente disegnato questo piano?	0,5	
c) Quali sono le 3 informazioni più rilevanti riportate nel piano dell'allegato B1? 1) 2) 3)	1,5	
d) Che tipo di piano è riportato all'allegato B4?	0,5	
e) Prendendo a riferimento la visualizzazione del progetto, indicate qual è la forma del tetto.	0,5	
f) Come si chiama la struttura del tetto con due finestre che si vede nella visualizzazione del progetto?	0,5	
g) Quale materiale è stato utilizzato per il rivestimento delle facciate nella parte fuori terra dell'edificio?	0,5	
h) Qual è il materiale dello zoccolo dell'edificio?	0,5	

Esercizio B4

Struttura della facciata (Allegati B4 e B5).

6

Soluzione B4:

a) Stando alla visualizzazione del progetto e ai piani, quale sembra essere la struttura della facciata?

1

.....

b) Disegnate in sezione la struttura della facciata che avete menzionato. Indicate i **3 strati principali** della struttura della facciata specificando qual è la funzione di ciascuno di essi e definite il materiale dei 3 strati indicati.

5

ESTERNO

INTERNO

Esercizio B5 Riscaldamento	8	
<p><u>Soluzione B5:</u></p> <p>a) Sui piani non si vede un locale caldaia. Quale può essere allora il sistema di generazione di calore utilizzato? Fate un'ipotesi e motivatela. </p> <p>b) Stando ai piani, qual è il sistema di distribuzione del calore presumibilmente previsto? Motivate la vostra ipotesi. </p> <p>c) Menzionate 2 sistemi di generazione di calore basati su risorse rinnovabili e citate 1 vantaggio e 1 svantaggio di ognuno.</p> <p>1) Vantaggio: Svantaggio:</p> <p>2) Vantaggio: Svantaggio:</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p>	

Continuazione soluzione B5:

d) Menzionate **2 sistemi di generazione di calore** basati su risorse fossili e citate **1 vantaggio e 1 svantaggio** di ognuno.

1)

Vantaggio:

.....

Svantaggio:

.....

2)

Vantaggio:

.....

Svantaggio:

.....

3	
---	--

Esercizio B6

Scrivete un annuncio relativo all'immobile da pubblicare in un giornale.

- Avete a disposizione una riga per il titolo e 10 per il testo.
- L'immobile dev'essere venduto a CHF 1'500'000.
- Potete trovare le necessarie informazioni negli allegati dal B1 al B5.

5	

Soluzione B6:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Esempio pratico – risanamento

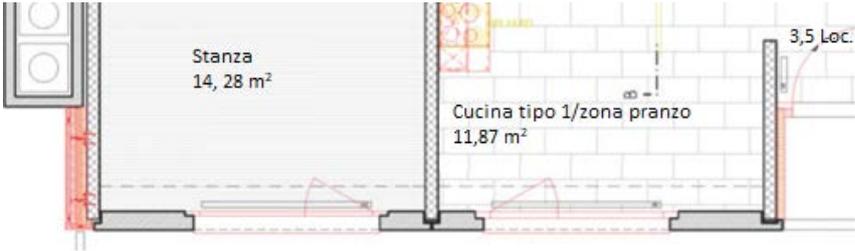
37 punti

Situazione di partenza

Collaborate ad un progetto di risanamento che vede interessato un intero caseggiato. Le abitazioni sono collegate da un portico. Essendo stati incaricati di mettere sul mercato gli appartamenti ad uso locativo una volta pronti, venite invitati a partecipare alle riunioni di cantiere.

Allegati:

- C1 Materiale fotografico
- C2 Piano

Esercizio C1 Prima che inizino i lavori, dietro alle tende notate delle macchie scure (allegato C1).	6	
	<p><u>Soluzione C1:</u></p> <p>a) Indicate 2 possibili cause della formazione delle macchie.</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>b) Spiegate i vari passaggi che hanno portato alla formazione di queste macchie.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Che cosa s'intende per ponte termico?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d) Nel piano sottostante, segnate con un cerchio tutti i ponti termici che trovate.</p>	1
	2	1

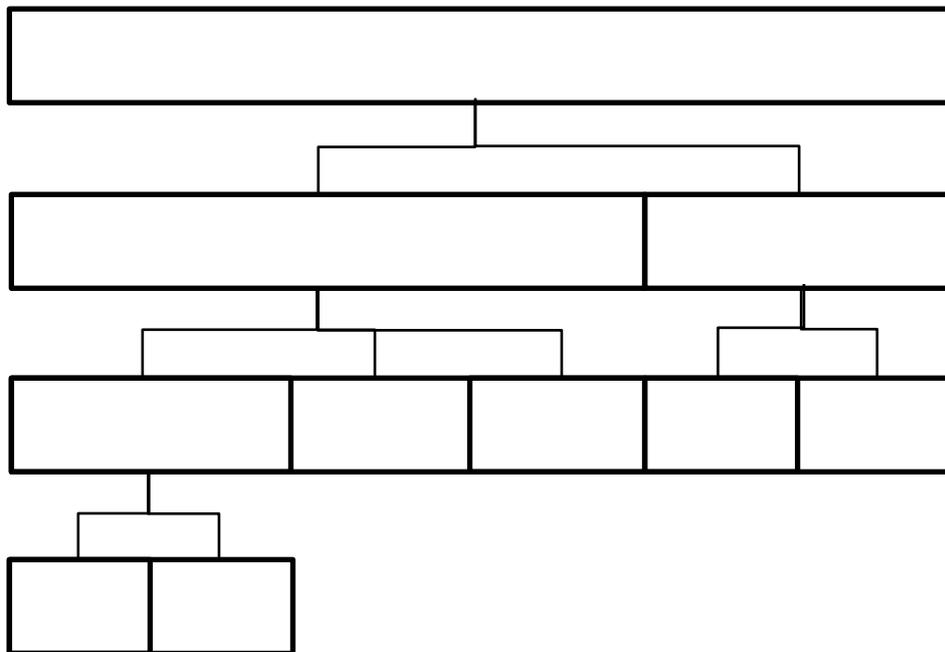
Esercizio C2 Piano di ristrutturazione (allegato C2)	5	
Soluzione C2:		
a) Quali sono i 2 principali lavori di riattazione previsti per l' abitazione ?	1	
b) Quali sono i 2 principali lavori di riattazione previsti per la facciata ?	1	
c) Questo intervento di riattazione richiede un'autorizzazione edilizia? Motivate la vostra risposta.	1	
d) Che cosa significano i 3 colori che si vedono sul piano?	1,5	
e) Che cosa indicano le lettere «A» e «B» nell'estratto del piano riportato sotto?	0,5	
		

Esercizio C3 Per le finestre, nell'appalto sono indicate le seguenti specifiche: V. tripli isol.; valore U: 0,6 W/m ² K; valore g: 0,85; valore R _w : 42dB; RC2 (ex WK2); EI30	3	
<u>Soluzione C3:</u>		
a) Che cosa significa «V. tripli isol.»?	0,5	
b) A che cosa si riferisce il valore U?	0,5	
c) A che cosa si riferisce il valore g?	0,5	
d) A che cosa si riferisce il valore R _w ?	0,5	
e) A che cosa si riferisce il valore RC o WK?	0,5	
f) Che cosa significa la sigla EI30?	0,5	

Esercizio C4

Superfici secondo la norma SIA 416.

Soluzione C4:



a) Completate lo schema riportato sopra inserendo nel giusto ordine gerarchico i termini sottostanti.

Per farlo inserite correttamente nei campi le rispettive sigle.

- SI Superficie delle installazioni
- SP Superficie di piano
- SUP Superficie utile principale
- SC Superficie della costruzione
- SCN superficie di costruzione non portante
- SCP superficie di costruzione portante
- SU Superficie utile
- SN Superficie netta del piano
- SUS Superficie utile secondaria
- SCIR Superficie di circolazione

6	
5	

Continuazione soluzione C4:

b) Che cosa significa la sigla «SIA»?

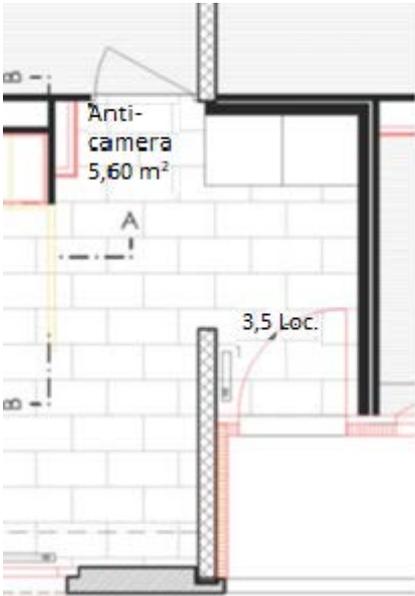
.....
.....

c) In che modo la SIA interviene nel settore svizzero dell'edilizia?

.....
.....

0,5	
0,5	

Esercizio C5	5	
Elettricità		
<u>Soluzione C5:</u>		
a) Che cosa s'intende per «installazione a corrente forte»?	0,5	
.....		
.....		
b) Fate 2 esempi di installazioni a corrente forte.	0,5	
1)		
2)		
c) Che cosa s'intende per «installazione a corrente debole»?	0,5	
.....		
.....		
d) Fate 2 esempi di installazioni a corrente debole.	0,5	
1)		
2)		
e) Citate 3 fonti rinnovabili di energia elettrica.	1,5	
1)		
2)		
3)		
f) Citate 3 possibili sistemi di illuminazione utilizzabili nella gabbia delle scale del caseggiato.	1,5	
1)		
2)		
3)		

Esercizio C6 Isolamento acustico	10	
<p><u>Soluzione C6:</u></p> <p>a) Avanzate 2 proposte per il miglioramento dell'isolamento acustico contro il rumore aereo proveniente dal portico e dalla strada.</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>b) Avanzate 1 proposta per il miglioramento dell'isolamento acustico contro il rumore per via solida tra due appartamenti adiacenti.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Nel piano seguente è disegnato un elemento progettato per ridurre la propagazione di rumore tra due appartamenti.</p> <p>Di che misura fonoisolante si tratta? E come riduce il rumore aereo e per via solida?</p>  <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p>	

Continuazione soluzione C6:

d) Spiegate sia il concetto di suono che il concetto di rumore.

Suono:

.....

.....

Rumore:

.....

.....

e) Realizzate un disegno in sezione della struttura di un pavimento che mostri anche gli accorgimenti tecnici impiegati per isolarlo acusticamente dalla parete. Nel disegno indicate gli elementi seguenti: solaio in calcestruzzo, parquet, strisce per bordi, fonoisolamento contro il calpestio, massetto di sottofondo, parete in mattoni.

Utilizzate la corretta grafica per ogni elemento (Norma SIA 400).

2	
3	

Esercizio C7

Nella documentazione di locazione bisogna accennare alla classe energetica. Occorre richiedere un certificato energetico degli edifici.

Soluzione C7:

a) In questo contesto, che cosa significa la sigla CECE?

.....
.....

b) Chi può rilasciare un simile certificato?

.....
.....

c) Che informazioni vengono riportate sul certificato?

.....
.....
.....
.....

2	
0,5	
0,5	
1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019

Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare

Materia d'esame: conoscenze edili

Allegati

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Allegato B1

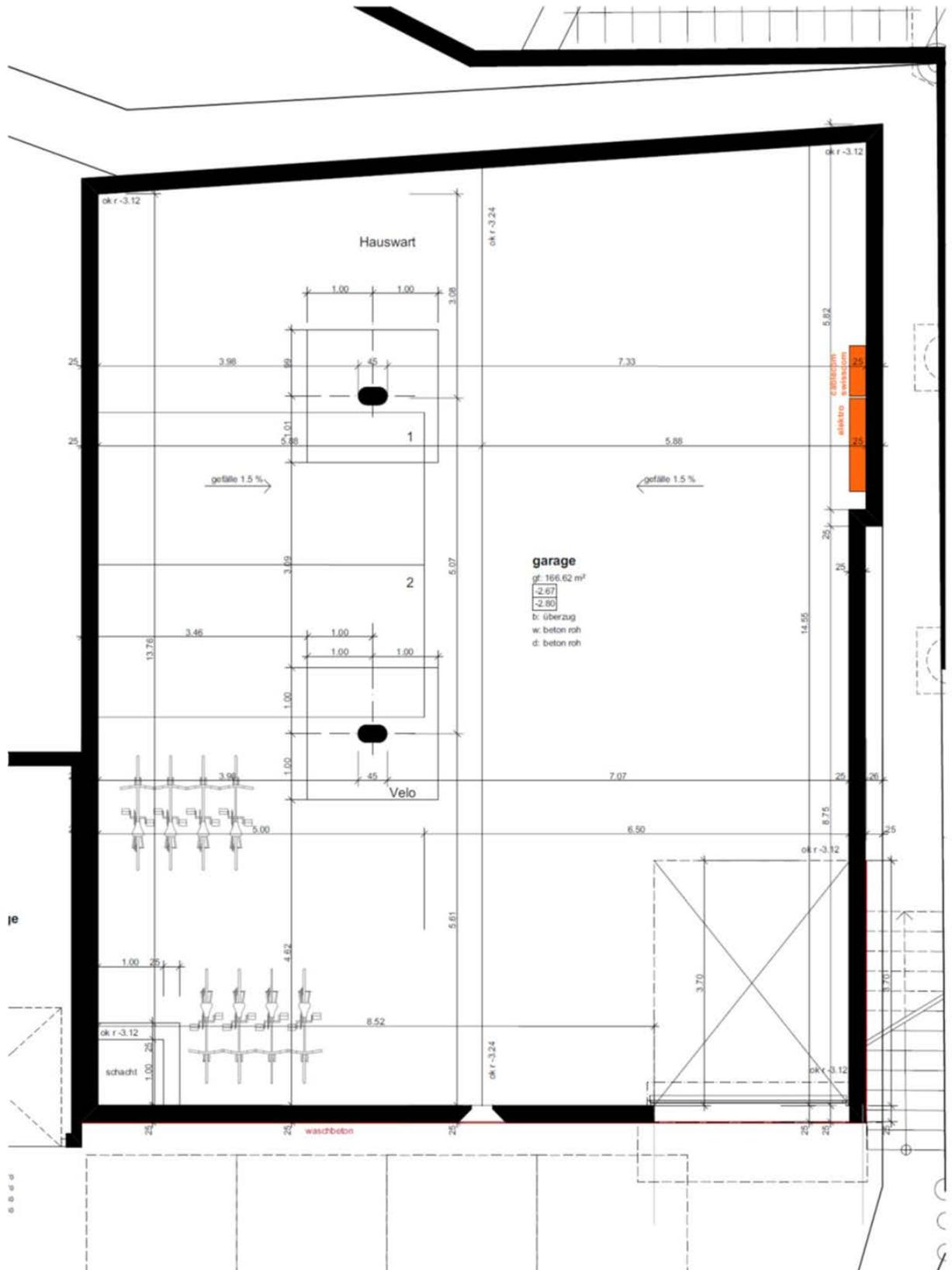


Allegato B2

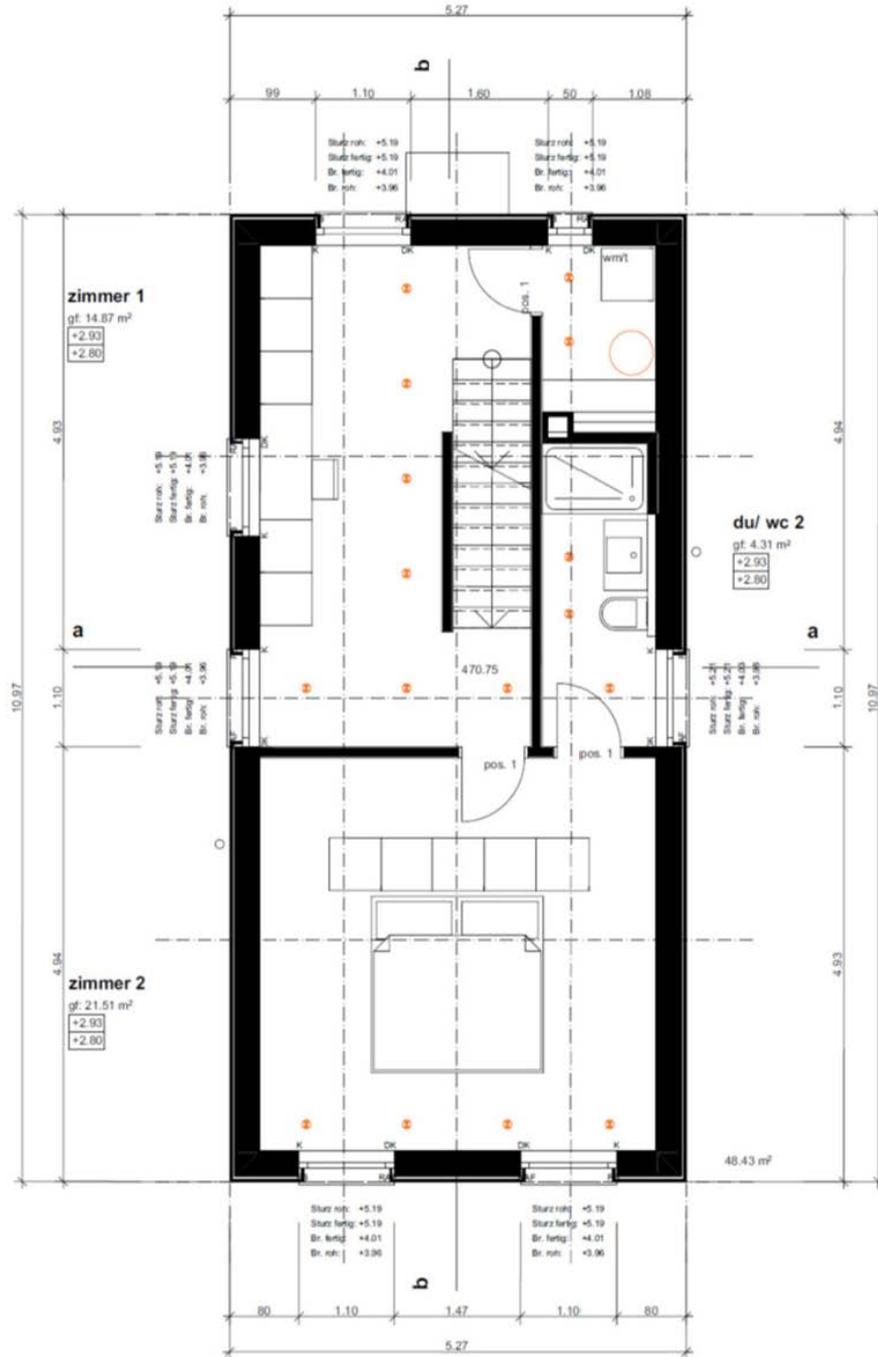
Piano terreno	Mappale N.	7401
. Entrata	Superficie terreno	260 m ²
. Soggiorno / pranzo e cucina aperta		
. Pergola con accesso alla zona verde		
. WC con lavabo		
. Scale		
1. Piano	Superfici lorde	
. Studio / guardaroba	Piano terreno	58 m ²
. Disponibile / locale lavanderia	1. Piano	58 m ²
. 1 camera con accesso diretto al servizio	2. Piano	42 m ²
. Servizio	Totale SUL	158 m²
. Scale	Totale SUN	130 m²
2. Piano	Piano interrato / Garage	
. 2 camere	(con ampio spazio per auto, moto e biciclette)	
. Servizio	Totale SUL	179 m²
	Totale SUN	166 m²
	Volume p.interrato	607 m³
	Volume abitazione	549 m³
	Totale volume	1156 m³
	Zona verde / prato	94 m²

Allegato B4

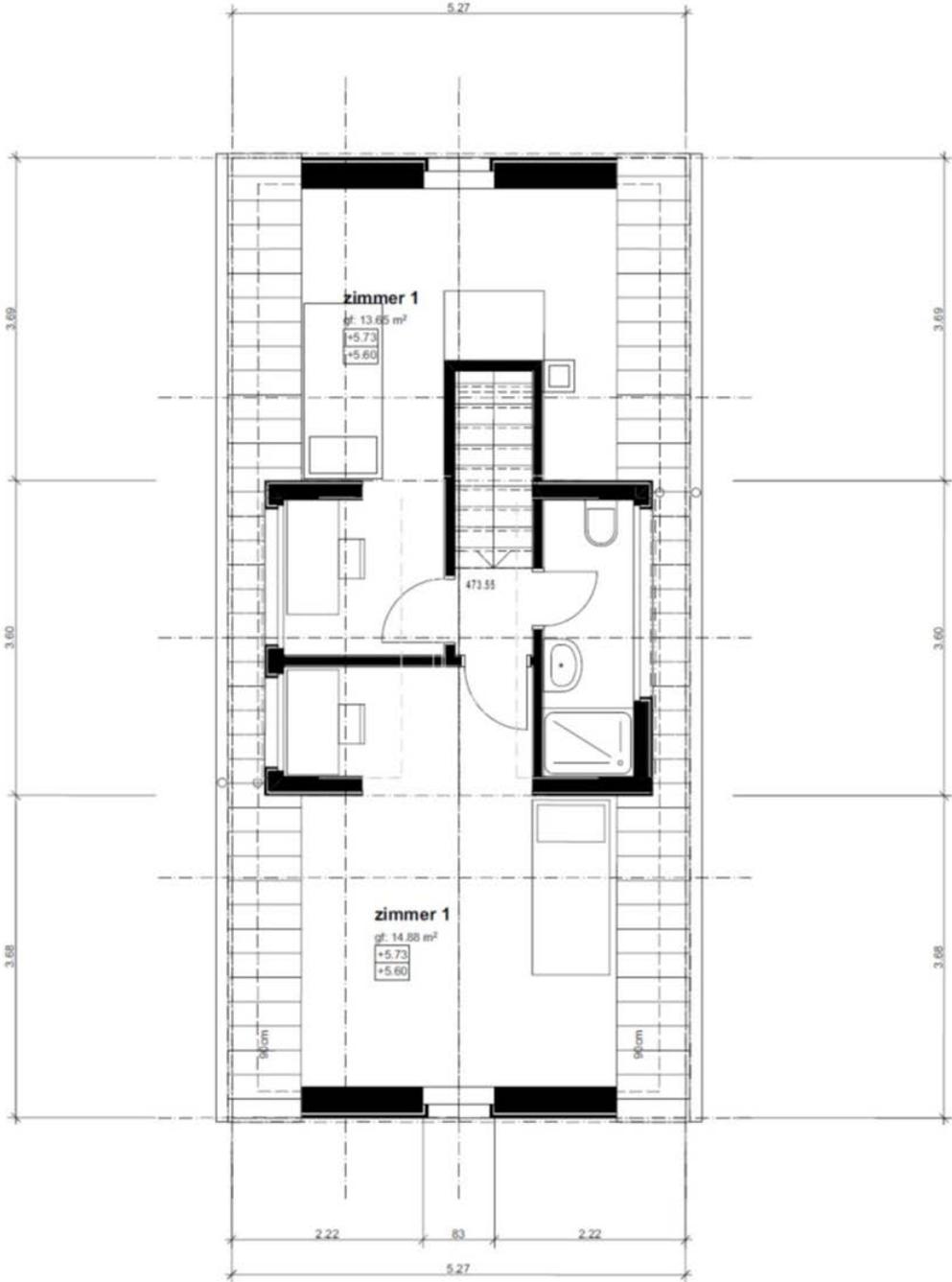
Piano cantina



1. Piano



2. Piano



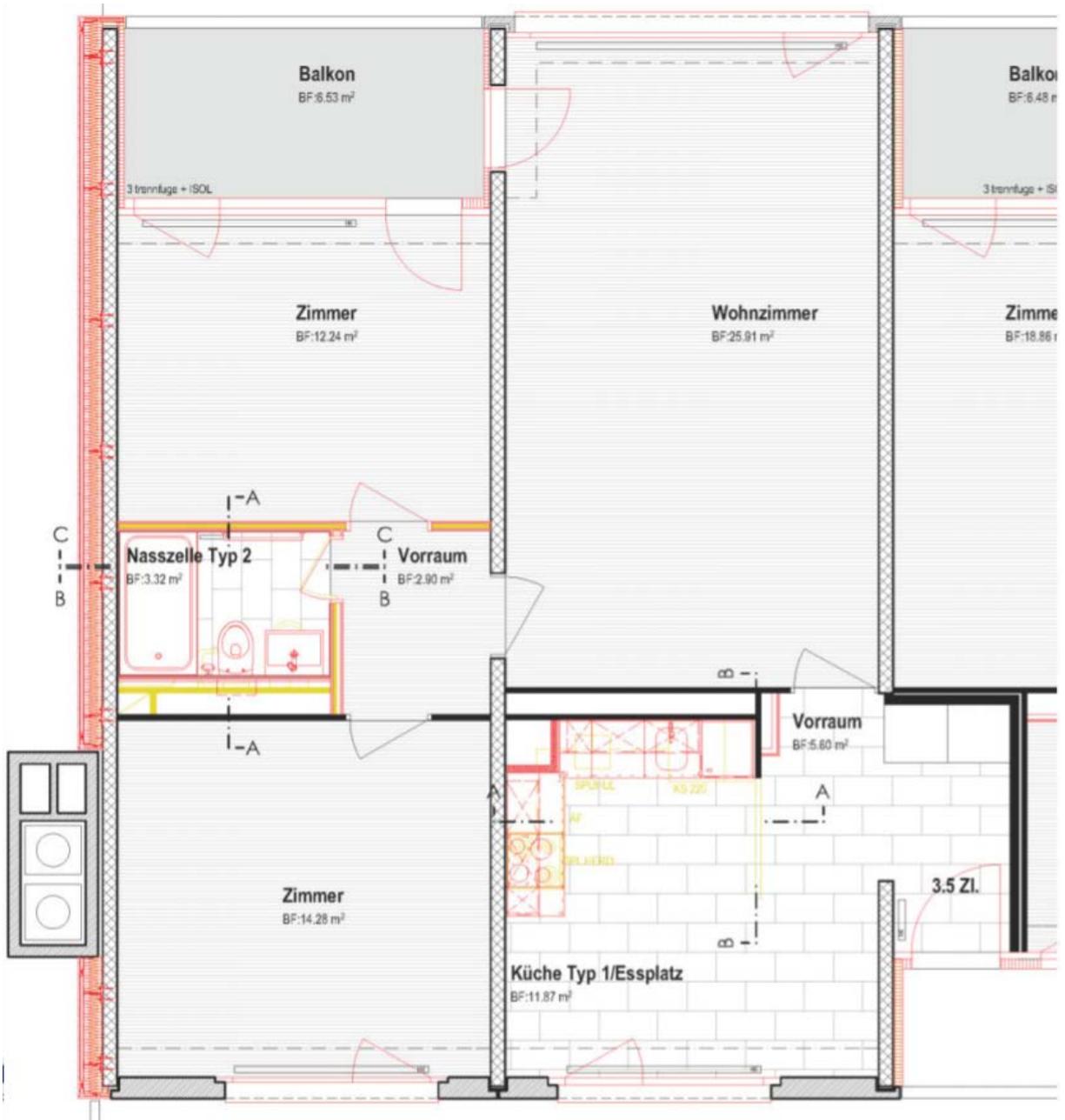
Allegato B5



Allegato C1



Allegato C2





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019 Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare Materia d'esame: marketing

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **240 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Esercizi tema		N. punti	Pagina
A	Introduzione al marketing e ricerca di mercato	50	3
B	Marketing d'acquisizione	30	19
C	Marketing di vendita: piano di commercializzazione	80	26
D	Marketing di vendita: attività di commercializzazione	50	49
E	Tecnica di presentazione e comunicazione	30	61
Totale		240	

A) Introduzione al marketing e ricerca di mercato 50 punti

Valutazione gruppo di domande A1

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente. Se valutate che l'affermazione sia errata, aggiungete la relativa correzione.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

- risposta corretta senza correzione (se giusta) = 1 punto
- risposta corretta con correzione giusta = 1 punto
- risposta corretta con correzione parzialmente giusta = 0,5 punti
- risposta corretta senza correzione (se errata) = 0 punti
- risposta sbagliata = 0 punti

Esercizio A1	10	
<p>Le quattro P designano i seguenti strumenti di marketing:</p> <ul style="list-style-type: none"> Product (prodotto) Price (prezzo) Promotion (comunicazione) Place (distribuzione). <p>Correzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	1
<p>La quota di mercato indica il rapporto tra le vendite o il fatturato di un'impresa e il potenziale di mercato.</p> <p>Correzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	1

Gli obiettivi di marketing strategici sono, al contrario di quelli tattici e operativi, obiettivi di marketing di lungo termine.

vero falso

Correzione:

.....
.....
.....

I sondaggi omnibus sono associati alla ricerca di mercato secondaria, perché vengono esaminati diversi temi.

vero falso

Correzione:

.....
.....
.....

Tipicamente un segmento designa un gruppo di clienti eterogeneo in un mercato omogeneo.

vero falso

Correzione:

.....
.....
.....

Le caratteristiche psicografiche descrivono il gruppo target in base a criteri quali età, sesso, professione e reddito.

vero falso

Correzione:

.....
.....
.....

1	
1	
1	
1	

Una possibile definizione di marketing: «Il marketing è quel processo di pianificazione ed esecuzione delle attività di ideazione, attribuzione di prezzo, promozione e distribuzione di idee, prodotti e servizi allo scopo di generare processi di scambio che soddisfino gli obiettivi di individui e organizzazioni».

Correzione:

.....

vero falso

1	
---	--

Customer Relationship Management (CRM) e orientamento alla vendita sono sinonimi perché entrambi mirano ad approfondire la conoscenza della clientela.

Correzione:

.....

vero falso

1	
---	--

Quando la standardizzazione dei sondaggi risulta impossibile, si ricorre a metodi di sondaggio quantitativi.

Correzione:

.....

vero falso

1	
---	--

Sviluppare vantaggi concorrenziali significa accordarsi con i concorrenti per suddividersi la clientela.

Correzione:

.....

vero falso

1	
---	--

Esercizio A2	6	
Spuntate l'affermazione corretta. Possono essere corrette più affermazioni.		
Quando si definisce come obiettivo l'aumento della soddisfazione dei clienti e un aumento della loro fidelizzazione, si parla di: <input type="checkbox"/> conflitto di obiettivo. <input type="checkbox"/> armonia di obiettivo. <input type="checkbox"/> neutralità di obiettivo. <input type="checkbox"/> congruenza di obiettivo.	1	
Gli influenzatori esterni possono essere: <input type="checkbox"/> il proprio padre. <input type="checkbox"/> la commessa del negozio. <input type="checkbox"/> il giornalista del quotidiano regionale. <input type="checkbox"/> il medico di famiglia.	1	
La ricerca di mercato qualitativa si occupa in particolare di... <input type="checkbox"/> contesti di fondo, opinioni e atteggiamenti. <input type="checkbox"/> fonti esistenti interne. <input type="checkbox"/> dati esistenti interni ed esterni. <input type="checkbox"/> esigenze e desideri dei clienti.	1	

Il potenziale di mercato indica...

- le vendite realizzabili di tutti i fornitori tenendo conto del potere d'acquisto.
- il fatturato effettivo di tutti i fornitori sul mercato in un anno.
- le vendite realizzabili di tutti i fornitori con l'impiego del miglior marketing mix possibile.
- le opportunità del mercato, dei fornitori e dei clienti in futuro.

Nel marketing il mercato di venditori viene definito come il mercato in cui...

- l'offerta è superiore alla domanda.
- la domanda è superiore all'offerta e il venditore si trova così in una migliore posizione di negoziazione.
- i prezzi tendono ad aumentare.
- la domanda è pari all'offerta ma il venditore può decidere quali prodotti vendere.

Il marketing d'acquisizione nel settore immobiliare comprende di norma le seguenti attività:

- assistenza ai clienti
- commercializzazione di nuovi oggetti
- osservazione sistematica della situazione concorrenziale
- posizionamento dell'impresa

1	
1	
1	

Esercizio A3		3	
Quando si allestisce un piano di marketing conviene seguire un determinato processo.			
<ul style="list-style-type: none">• Ordinate le fasi seguenti in una sequenza logica e corretta.• Utilizzate il numero 1 per la prima fase, il numero 2 per la seconda fase, ecc.			
	Allestimento di un'analisi	0,5	
	Definizione delle strategie di marketing	0,5	
	Determinazione del budget	0,5	
	Esecuzione dei controlli	0,5	
	Elaborazione degli strumenti di marketing	0,5	
	Definizione degli obiettivi di marketing	0,5	

Esercizio A4		6	
Nella ricerca di mercato vengono impiegati numerosi termini specialistici.			
1. Spiegate cosa si intende con il termine «campione rappresentativo» usando parole chiave. (1 punto)			
2. Spiegate cosa si intende con il termine «clustering» usando parole chiave. (1 punto)			
3. Fate 1 esempio di selezione casuale semplice. (1 punto)			
4. Spiegate cosa si intende con il termine «campionamento per quote» (o selezione per quote) usando parole chiave. (1 punto)			
5. Fate 1 esempio di campionamento per quote. (1 punto)			
6. Come fa l'intervistatore ad assicurarsi che l'intervistato soddisfi i requisiti della quota? (1 punto)			
1.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
2.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	

3.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
4.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
5.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
6.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	

Esercizio A5	6	
L'analisi SWOT è uno dei principali strumenti di analisi nel marketing.		
a) Cosa significa l'abbreviazione SWOT? (2 punti)		
b) Descrivete cosa distingue i fattori interni da quelli esterni. (1 punto)		
c) Le condizioni generali esterne vengono spesso determinate ricorrendo alle sfere ambientali. Citate le 6 sfere ambientali. (3 punti)		
a)	0,5	
.....	0,5	
.....	0,5	
.....	0,5	
b)	0,5	
.....		
.....	0,5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
c) 1)	0,5	
2)	0,5	
3)	0,5	
4)	0,5	
5)	0,5	
6)	0,5	

Continuazione soluzione A6:

- c)
-
-
-
-
-
-
-
- d) 1)
-
- 2)
-
- 3)
-
- 4)
-
- e)
-
-
-
-
-
-
-

0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
1	

Continuazione soluzione A6:

f)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	
---	--

Esercizio A7 Spiegate i termini seguenti della ricerca di mercato con 1-2 frasi : a) censimento (0,5 punti) b) censimento parziale (0,5 punti) c) studio multi-client (1 punto) d) sondaggio omnibus (1 punto) e) panel (1 punto)	4	
a)	0,5	
b)	0,5	
c)	1	
d)	1	

e)
.....
.....
.....
.....

1	
---	--

Esercizio A8 Descrivete i seguenti concetti della ricerca di mercato e fate 1 esempio per ciascuno. a) Rappresentatività (2 punti) b) Attendibilità (2 punti) c) Validità (2 punti) d) Obiettività (2 punti)	8	
a)	2	
b)	2	

c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

d)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2	
2	

B) Marketing d'acquisizione

30 punti

Esercizio B1	10	
<p>Da due anni lavorate presso una rinomata società di commercializzazione immobiliare a San Gallo. Il vostro datore di lavoro impiega 24 persone. Il vostro nuovo superiore si dirige verso di voi e vi sottopone un articolo di giornale:</p> <p><i>«Investimenti, edilizia, proprietà e ristrutturazioni: la fiera immobiliare di San Gallo attira tutti coloro che vogliono investire nella costruzione, nell'acquisto o nella ristrutturazione di un immobile. Al pubblico viene offerta un'esperienza fieristica allettante e un'atmosfera ideale per allacciare contatti. L'esposizione speciale «Il vetro nell'edilizia» offre ai visitatori una visione d'insieme e idee stimolanti sui molteplici impieghi di questo materiale edile. La fiera 2020 offre inoltre molte nuove highlight. Grazie a un vivace mix di nuovi mondi tematici, interessanti stimoli specialistici, attrazioni per i visitatori e un aspetto leggermente modificato, la fiera 2020 sarà più vivace e avvincente che mai. La fiera ha luogo dal 20 al 22 marzo 2020 presso l'Olma. L'ingresso è gratuito».</i></p> <p>a) Citate 5 motivi per cui il vostro datore di lavoro dovrebbe partecipare alla fiera svizzera sulla casa. Spiegate le vostre considerazioni in merito usando parole chiave. (5 punti)</p> <p>b) Spiegate 5 motivi per cui il vostro datore di lavoro non dovrebbe partecipare alla fiera svizzera sulla casa. Spiegate le vostre considerazioni in merito usando parole chiave. (5 punti)</p>		
<p>a) 1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

4)	1	
.....		
.....		
5)	1	
.....		
.....		
b) 1)	1	
.....		
.....		
2)	1	
.....		
.....		
3)	1	
.....		
.....	1	
4)		
.....		
.....		
5)	1	
.....		
.....		

Esercizio B2

Si è deciso di non partecipare alla fiera. Ora si devono trovare altre vie per acquisire nuovi mandati.

Elencate **6** possibili canali o strumenti di acquisizione.

Per ogni canale o strumento fornite i dati seguenti:

- la denominazione con il termine tecnico corretto;
- una spiegazione che illustri quali sono le possibilità concrete offerte dal rispettivo canale o strumento di acquisizione e quale contributo concreto esso fornisce per l'acquisizione del mandato.

12

	Canali e strumenti di acquisizione	Spiegazione
1.

2.

1
1

1
1

3.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	
4.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	

5.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	
6.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	

<p>Esercizio B3</p> <p>Nella tabella riportata qui sotto, attribuite i seguenti concetti ai sottosectori della Corporate Identity «Corporate Design», «Corporate Communication» e «Corporate Behaviour»:</p> <p>public affairs / corporate sound / gestione dei collaboratori / gestione dei mezzi finanziari / colori / investor relations / comunicazione in caso di crisi / sustainability reporting / scritte sulle automobili / comportamento nei confronti degli stakeholder</p> <p><u>Nota:</u> per ogni assegnazione corretta 0,5 punti.</p>	<p>5</p>	
<p>Corporate Design</p>		
<p>Corporate Communication</p>		
<p>Corporate Behaviour</p>		

Esercizio B4		3	
Si distingue tra reti formali e informali. Spiegate la differenza e formulate 1 esempio per ciascuna.			
Rete formale Spiegazione	Rete formale Esempio	1,5	
Rete informale Spiegazione	Rete informale Esempio	1,5	

C) Marketing di vendita: piano di commercializzazione **80 punti**

Si tratta di un esempio fittizio. Qualsiasi somiglianza con un progetto esistente è casuale. Sono rilevanti e decisivi solo i fatti presentati.

Situazione iniziale

Mels è un comune politico nel distretto di Sarganserland del cantone San Gallo. Ubicato nella Seetal, ad ovest del comune limitrofo di Sargans, è il più grande comune del cantone per superficie.

A Mels le istituzioni ecclesiastiche hanno grande importanza. Con un vasto numero di chiese e cappelle, si trovano sempre vicine alla popolazione, anche negli angoli più remoti delle valli laterali. La fede cristiana è profondamente radicata a Mels. Ne sono prova i numerosi eventi ecclesiastici durante l'anno.

Vicino all'autostrada A3 si trovano diversi centri commerciali che coprono il fabbisogno regionale del distretto di Sarganserland: il Pizolpark della Migros, il Pizol-Center della Coop nonché diversi altri centri come il centro commerciale Riet. In questi centri si sono stabilite tutte le grandi catene di vendita al dettaglio della Svizzera. Sul territorio del comune si trovano anche un centro per il fai da te Jumbo con una grande filiale Fust e un centro specialistico Bauhaus. Nel paese di Mels sono operativi negozi di piccole dimensioni.

Mels si trova sul tratto ferroviario Ziegelbrücke-Coira e viene servito ogni ora in entrambe le direzioni dai treni regionali Ziegelbrücke – Sargans – Coira. Sargans è raggiungibile in 20 minuti. Zurigo (2 treni all'ora) si raggiunge con un cambio in 1 ora e 13 minuti, Coira (2 treni all'ora) con un cambio in 28 - 44 minuti, San Gallo (2 treni all'ora) in 1 ora e 26 minuti e Vaduz (2 treni all'ora) in 49 minuti. Per raggiungere il Ticino bisogna passare per Zurigo e occorrono più di tre ore.

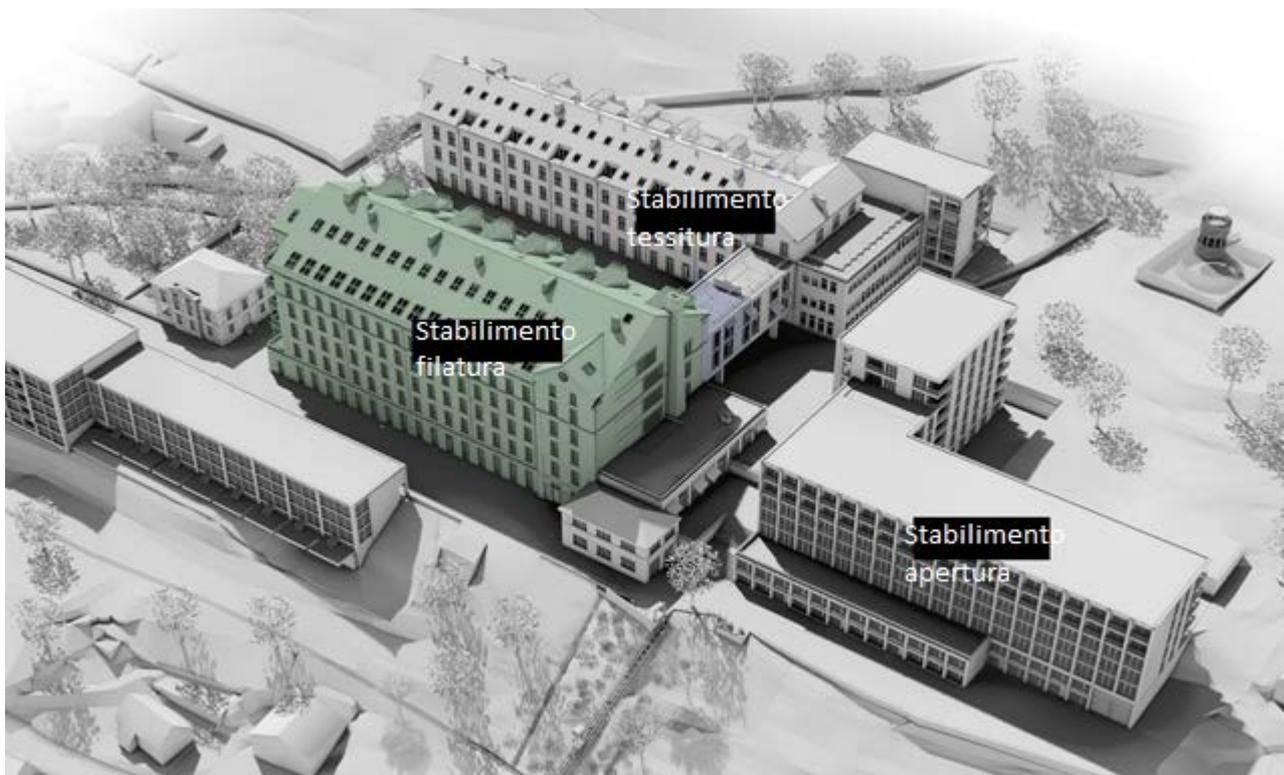
A livello di circolazione stradale, lo svincolo triangolare delle autostrade A3 e A13 consente di raggiungere Coira (24 minuti senza traffico), Zurigo (1 ora senza traffico) e San Gallo (50 minuti senza traffico). In assenza di traffico, Locarno è raggiungibile in circa 2 ore e 15 minuti. Purtroppo sulla A13 si formano spesso code nel fine settimana e nel periodo delle vacanze, con conseguente considerevole allungamento dei tempi di percorrenza.

La popolazione è salita a circa 8600 abitanti negli ultimi decenni. Il numero di imprese commerciali è ristagnato e i posti di lavoro per lavoratori qualificati nella regione sono rari. A Mels si trovano scuole materne, elementari e medie. La scuola cantonale è a Sargans.

Il coefficiente d'imposta è superiore a quello medio nazionale. Inoltre, le imposte ecclesiastiche sono molto elevate.

La vita di paese e sociale di Mels è nota oltre i confini del comune - molti eventi di associazioni, mercati, feste e tradizioni importanti sono radicati nel centro del paese, che ha una grande rilevanza per la comunità, cultura e identità del paese stesso. Il benessere della popolazione sta a cuore al comune: il diritto di precedenza dei pedoni nel centro del paese, un piano di parcheggio, un nuovo percorso pedonale, un'apposita commissione per la protezione dell'insediamento, un piano di edificazione nella zona est del centro del paese, il memorandum sull'edificazione e l'analisi dell'identità cromatica sono strumenti che consolidano il carattere del paese. Tutto ciò contribuisce a un aumento della qualità della vita dei residenti. Lo stesso vale per il centro comunale e culturale, una soluzione globale con salone comunale, zona per mercato e feste, garage sotterraneo ed edificio completivo del municipio. Anche al di sopra dal centro del paese, nell'area della «Vecchia fabbrica tessile Steiner», sono in atto dei cambiamenti positivi. Qui sorge un quartiere vivace che coniuga spazi abitativi, lifestyle e relax, combinando estetica industriale e comfort abitativo moderno. La vita di quartiere qui si svolge in aree di incontro aperte e senza traffico automobilistico.

Il progetto «Vecchia fabbrica tessile Steiner»



Da oltre 120 anni la «Vecchia fabbrica tessile Steiner» domina sul centro di Mels. Per generazioni ha influito sulla vita quotidiana locale e oggi è un monumento imponente che ci ricorda i vecchi tempi passati. La «Vecchia fabbrica tessile Steiner» ha sospeso la sua attività oltre 20 anni fa. L'area si sta trasformando gradualmente in un complesso residenziale che utilizza l'insieme di edifici già esistenti.

Le parti degne di protezione vengono conservate. Il complesso comprende edifici che erano adibiti alla filatura, tessitura e apertura. Annessa alla facciata occidentale della filanda si trova la centrale elettrica dell'azienda. Le macchine per la produzione energetica risalgono agli anni '30, l'energia idroelettrica per le turbine viene diretta all'area dalla gola del Seez tramite una condotta forzata. La centrale elettrica è stata completamente risanata negli anni passati ed è stata integrata da un nuovo, ampio impianto sotterraneo, che si trova nell'area della vecchia fabbrica. Rifornisce di corrente elettrica circa 3500 economie domestiche. La centrale storica è stata conservata e contribuisce all'«atmosfera industriale» che caratterizza l'area. Sul 60% circa della superficie vengono eseguiti risanamenti e riconversioni, sull'area restante vengono costruiti nuovi edifici. Complessivamente vengono create 220 unità abitative (144 appartamenti di proprietà e 76 in locazione), oltre a un garage sotterraneo con due posti auto per unità abitativa e numerosi posti auto per visitatori. I primi appartamenti saranno pronti per essere occupati a febbraio 2020. Gli ultimi appartamenti potranno essere occupati a fine 2020.

Questo mix abitativo consente a persone di varie età e in diverse situazioni di vivere nel quartiere Steiner. I proprietari vivono più a lungo nello stesso posto, i locatari si trasferiscono occasionalmente. L'esperienza dimostra che questo mix ha un effetto stimolante. Il cambiamento nella composizione porta vivacità e nuova ispirazione nell'area.

Più di 120 anni fa Thomas Steiner ha fatto costruire la propria fabbrica sul pendio, in modo da poter sfruttare l'energia idroelettrica. È a questa circostanza che oggi i residenti devono la tranquillità e la vista spettacolare. Le grandi finestre si aprono sul verde e, a seconda dell'unità, offrono splendide viste su Mels e sul maestoso Gonzen oppure sul panorama montano in direzione Pizol. A pochi passi dal quartiere, inizia la valle di Weisstannen, un'area naturale incontaminata, che invita a rilassarsi e a distrarsi, ma anche ad esplorare e a praticare attività sportive. Le piste da sci sono raggiungibili in 10 minuti d'auto.

Si tratta di un luogo studiato per ispirare le persone a vivere con gioia e pienezza. La struttura architettonica a loft consente forme abitative moderne in grado di soddisfare le esigenze dei residenti dell'area Steiner. Superfici verdi e spazi aperti costituiscono luoghi d'incontro accoglienti. L'attrattiva viene aumentata da un ristorante con sala per banchetti, una piscina naturale, una sauna e una funicolare che contribuiscono a creare un'esperienza abitativa unica. Chi abita qui, deve potersi identificare nel posto e poter dire: sono fiero di vivere qui.

Contemporaneamente deve diventare un nuovo quartiere di Mels, che integri adeguatamente la vita del paese. A questo fine è stato allestito un grande locale comune, in cui tutti gli abitanti dell'area Steiner possono riunirsi, festeggiare i compleanni dei bambini, partecipare a eventi privati o di quartiere, organizzare serate di gioco e di intrattenimento cinematografico o musicale, praticare yoga o seguire altri corsi.

C'è anche un parco con un boschetto, un'area per barbecue, aree di gioco e una biopiscina senza sostanze chimiche. Dalla piscina si raggiunge la sauna passando su un ponticello: un luogo unico e ben curato in cui rilassarsi. Il parco è disponibile per tutti i residenti e offre loro una fresca area verde nonché viste inostruite sulle valli. È possibile organizzare divertenti picnic, rilassarsi sulle panchine, distrarsi con un libro interessante o giocare nell'acqua con i bambini.

Una funicolare collega l'area Steiner direttamente con il paese. Chi vuole fare velocemente la spesa può scendere a «downtown Mels» (32 metri più in basso) in soli 35 secondi, prendendo l'ascensore inclinato completamente automatizzato. L'ascensore è in funzione dalle ore 6.00 alle ore 22.00. Per i bambini è un percorso romantico per andare a scuola e per i genitori con passeggini un'agevolazione molto apprezzata. L'ascensore è gratuito e a disposizione di tutti. Ha una capienza di 10 persone, trasporta anche le biciclette ed è accessibile per le sedie a rotelle. Alla stazione inferiore si trovano autobus che collegano alle ferrovie di Mels.

Il riscaldamento è assicurato da un impianto centralizzato a funzionamento ibrido (trucioli di legno, gas) ecologico ed economico. I trucioli provengono dai boschi di Mels. Ancora presente, ma non più visibile, è la centrale di energia idroelettrica, che nel 2014 è stata realizzata in una caverna sotterranea. Sfrutta l'acqua del Seez per produrre energia in modo ecologico per circa 3500 economie domestiche. L'abitazione sostenibile è una realtà tangibile nell'area Steiner. La conservazione e il reimpiego dei vecchi stabilimenti della fabbrica riducono il consumo di energia grigia. Grazie all'isolamento termico al passo con i tempi, non viene consumato più calore di quanto non sia necessario nelle costruzioni nuove.

L'architettura coniuga elementi vecchi e nuovi per creare un'opera d'arte collettiva. Gli elementi che definiscono lo stile dei vecchi edifici, come la meravigliosa facciata esterna, le colonne interne in ghisa e le finestre della fabbrica, alte fino al soffitto, vengono conservati, creando un'atmosfera unica. Tramite elementi edili discreti come i balconi sospesi o le trombe delle scale centrali a supporto statico e accesso all'ascensore, gli appartamenti negli edifici storici della fabbrica soddisfano standard di alto livello.

I nuovi edifici riprendono i principali aspetti architettonici di quelli vecchi integrandoli in modo ideale. Appartamenti molto discreti, luminosi e originali sono così disponibili non solo nei vecchi edifici della fabbrica ma anche in quelli di nuova costruzione. Al centro dell'area, residenti e visitatori hanno accesso a piacevoli cortili in grado di ospitare la stimolante vita del quartiere.

Tipi di appartamento

Nello stabilimento una volta adibito alla tessitura esistono tre tipi di appartamento: l'appartamento con giardino, il loft (1° e 2° piano) e il duplex con attico. Lo charme dei capannoni industriali storici crea un'esperienza abitativa unica. Finestre grandi, pavimenti chiari e pareti di quasi 4 metri in altezza accentuano l'ampiezza dei locali. Le planimetrie sono molto flessibili e consentono diverse suddivisioni degli spazi: dal loft classico all'appartamento di 6,5 locali. Cucine e bagni in posizione centrale permettono di decidere se orientare il proprio appartamento verso la valle o verso l'area verde.

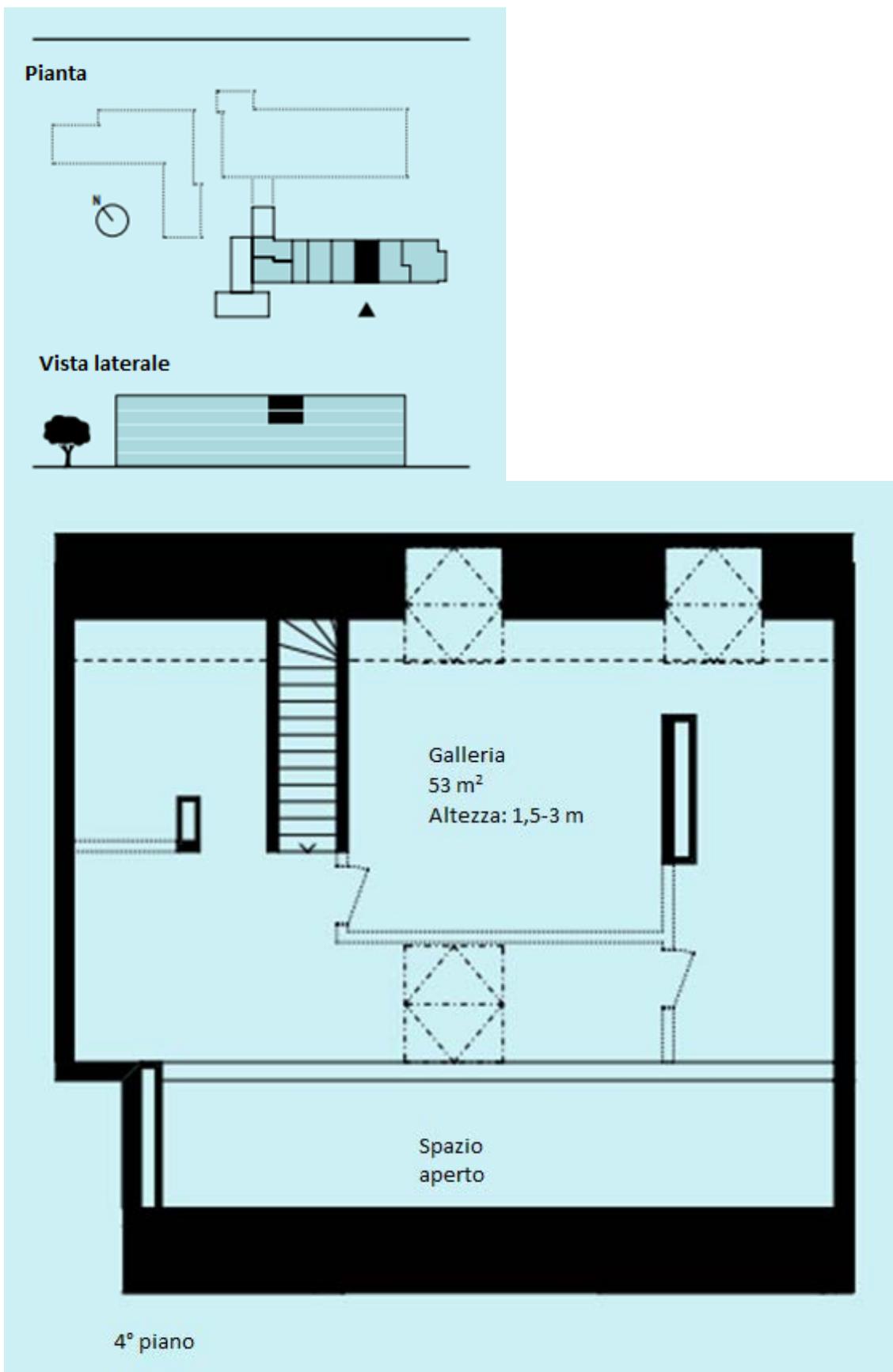
Con planimetrie da 80 a 180 metri quadrati, gli appartamenti con giardino sono adatti alle forme abitative più diverse. L'interessante dislivello, i meravigliosi soffitti a volta e il giardino privato con muro di pietra rossa di Mels rendono questi appartamenti inconfondibili.

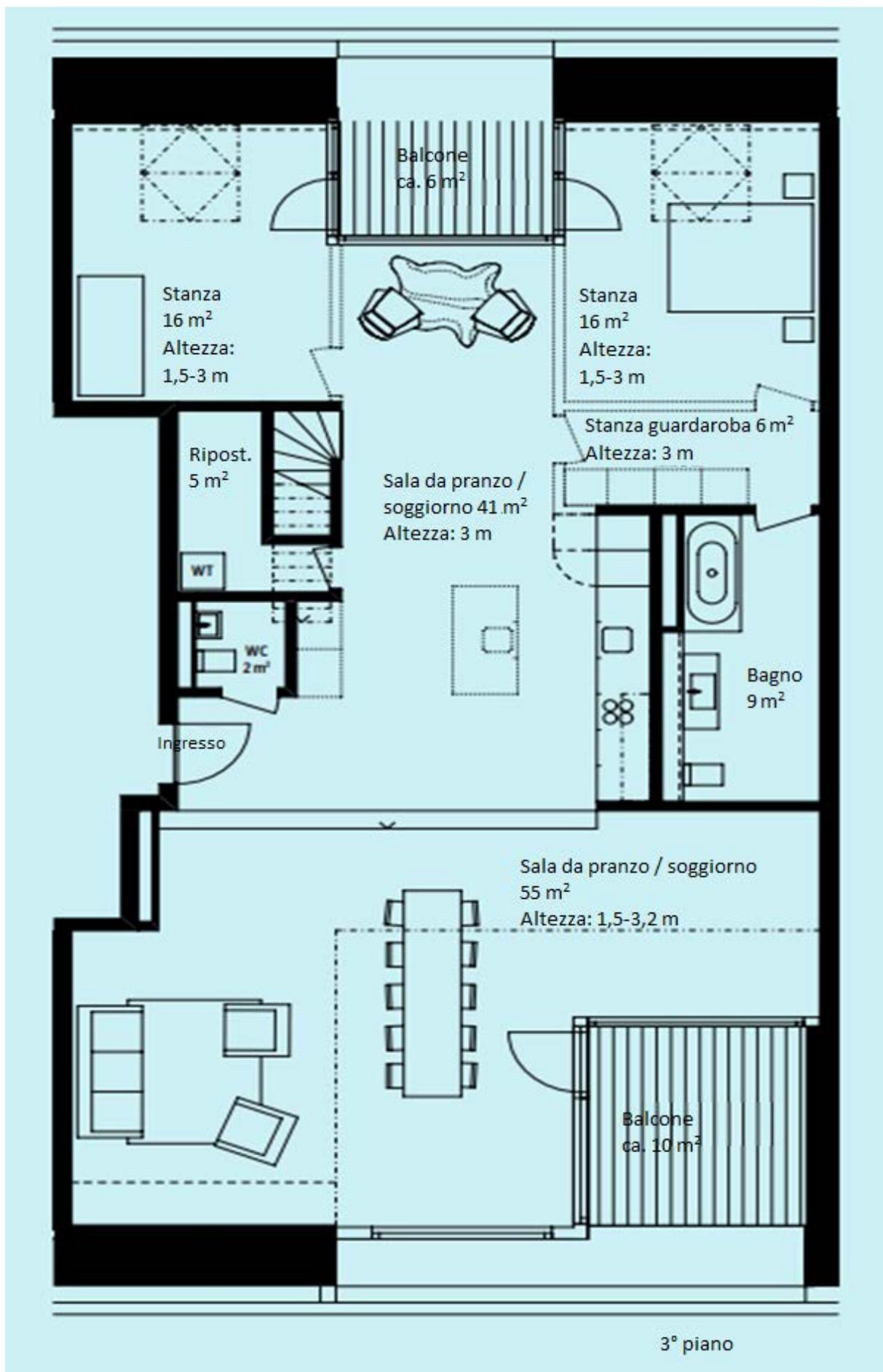
I balconi autoportanti sono la caratteristica principale degli appartamenti dei piani superiori, di dimensioni che vanno dai 65 ai 240 metri quadrati. Questa idea insolita consente da un lato di preservare la bellezza della vecchia facciata e dall'altro di creare spazi privati all'aperto che sembrano essere sospesi davanti al proprio appartamento. Tende esterne di tessuto in stile vintage proteggono dalle raffiche di vento e dagli sguardi indiscreti.

Ubicati in vecchi attici, i duplex sono celestiali, e non solo per la loro altezza. Anche la loro planimetria di 120-203 metri quadrati promette spazi di dimensioni idilliache. L'apertura nel tetto offre una vista sulla natura e consente alla luce diurna di illuminare i locali di casa. Altre highlight sono la grande galleria rifinibile a piacimento e il meraviglioso terrazzo sul tetto.

I prezzi variano da CHF 390'000 per un loft da 2,5 locali e 65 m² a CHF 1'250'000 per un duplex con attico di 203 m² nell'edificio una volta adibito alla tessitura.

Un appartamento di esempio: edificio tessitura, superficie di 203 m², balcone di circa 16 m², 4,5 locali, 3° / 4° piano, prezzo CHF 1'250'000.



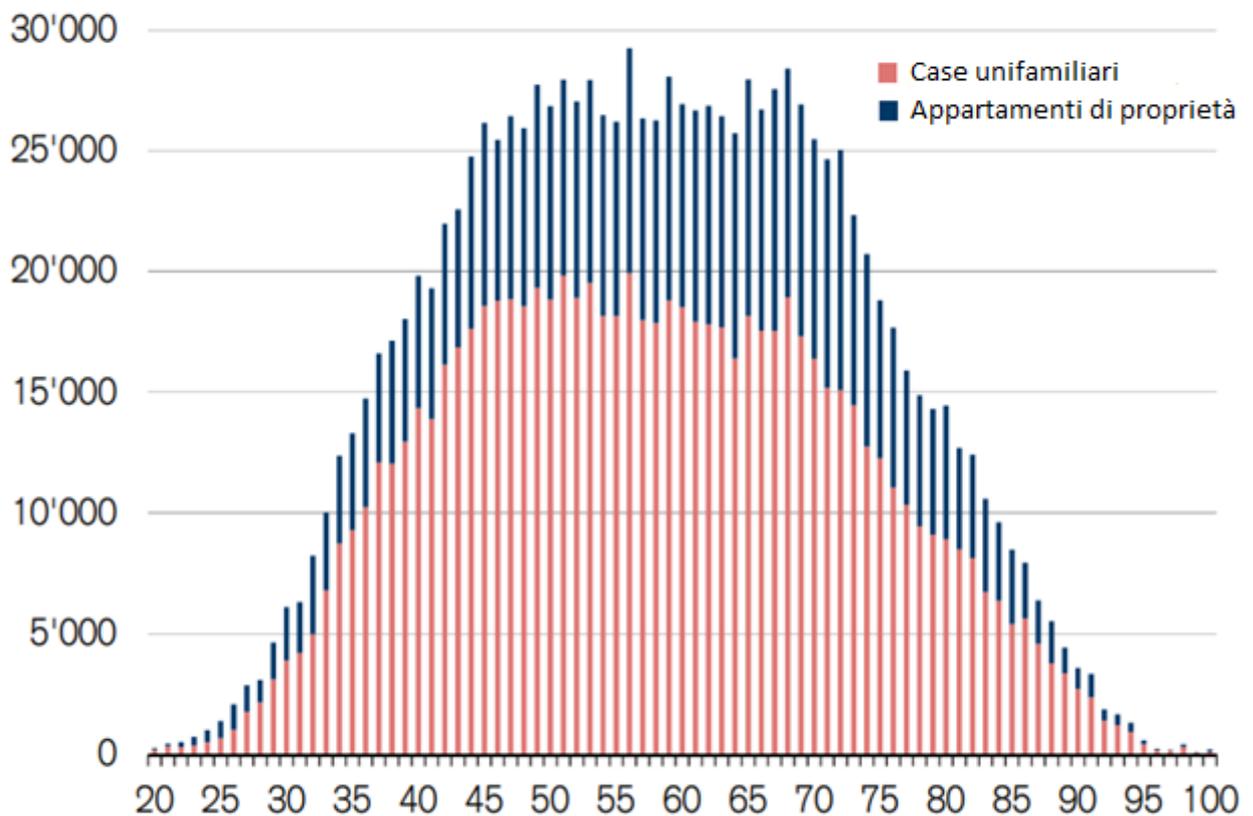


Condizioni di vendita/locazione delle unità abitative

A livello nazionale

L'inversione di tendenza verso un calo dei prezzi della proprietà abitativa dopo 15 anni di crescita si è rivelata essere solo un breve intermezzo. I prezzi sul mercato delle case di proprietà sono di nuovo in netto aumento nel 2019. I prezzi sono tornati a crescere anche nel segmento di fascia alta. La decisa ripresa economica regala nuovi stimoli alla domanda di proprietà abitativa, tanto più che i costi degli interessi ipotecari continuano ad attestarsi a livelli molto bassi. La nuova crescita dei prezzi è favorita dal costante calo dell'attività edilizia che negli ultimi anni ha interessato il segmento della proprietà. A breve termine l'offerta dovrebbe subire un'ulteriore contrazione, motivo per cui i ricercatori congiunturali si aspettano un tasso di sfiti costantemente basso e una solida crescita dei prezzi nella maggior parte delle regioni. Tuttavia non prevediamo il ritorno a un esuberante mercato della proprietà. Gli impulsi vengono infatti in larga parte neutralizzati dal livello elevato dei prezzi e dai requisiti normativi. A ciò si aggiunga che in futuro la domanda di proprietà non risulterà altrettanto incoraggiata dall'invecchiamento demografico. Con i babyboomer, le generazioni che hanno maggiormente stimolato la domanda si avvicinano a un'età in cui nel complesso la domanda di proprietà abitativa inizia a recedere.

Numero delle economie domestiche proprietarie di abitazioni per età

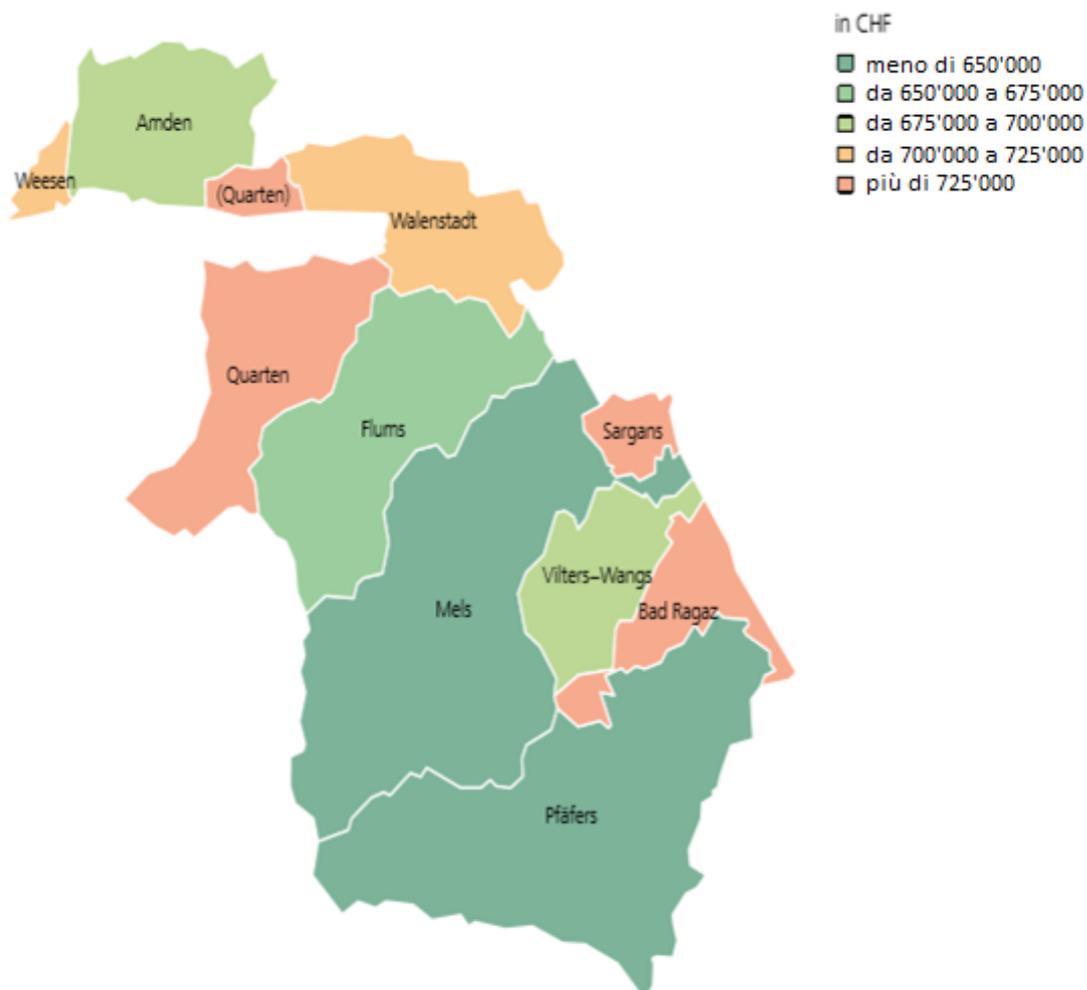


Fonte: Ufficio federale di statistica, Credit Suisse

A livello regionale

Data la vivace attività edilizia, nel distretto di Sarganserland continua a esserci un'ampia selezione di proprietà abitative. Di conseguenza, anche la commercializzazione degli oggetti immobiliari si presenta in parte un po' più difficile di quanto non fosse all'inizio dell'anno. Attualmente si deve prevedere che un appartamento resti in vendita (pubblica) per circa 70 giorni prima di trovare un acquirente, dieci giorni in più rispetto a due anni fa. In considerazione dei numerosi nuovi oggetti che sono arrivati sul mercato, si è alzata anche la percentuale di sfitti, che nell'estate 2019 si è attestata all'1,1% (cantone San Gallo: 0,6%). Quasi due terzi delle unità sfitte erano appartamenti da 4-5 locali. L'intenso approvvigionamento del mercato inizia nel frattempo ad esercitare pressione sui prezzi in alcuni luoghi. Negli ultimi dodici mesi solo il comune di Sargans, molto richiesto, registrava ancora un aumento degno di nota del 4,6%, mentre la media regionale presentava un calo dei prezzi dell'1,4% rispetto all'anno precedente. A Mels, il prezzo medio al metro quadrato di un appartamento nuovo con un buon livello di finitura attualmente ammonta a circa CHF 5'400.

I prezzi delle transazioni (prezzo medio delle transazioni) degli appartamenti di proprietà (3° trimestre 2019) nella Svizzera orientale sono i seguenti:



Committente e impresa generale

La «Vecchia fabbrica tessile Steiner» SA è la proprietaria, la FFS Real Estate SA è la società di commercializzazione degli appartamenti in proprietà. Con i suoi 15 collaboratori offre una commercializzazione professionale.

Situazione concorrenziale

Sul mercato immobiliare dei comuni di Sargans e di Mels la concorrenza è molto agguerrita. Le principali imprese con sede locale sono: Preferea Immobilien SA, Goldinger Immobilien SA, Cristuzzi Immobilien-Treuhand SA, Kurath & Pfiffner Immobilien- und Verwaltungs SA. Sono presenti anche molti fiduciari che amministrano e vendono direttamente gli immobili dei loro clienti nonché architetti che si occupano sempre più spesso della vendita dei loro progetti.

<p>Esercizio C1: mandato</p> <p>Ricevete il mandato globale di assistere FFS Real Estate SA nella commercializzazione del progetto in qualità di esperti di commercializzazione immobiliare. Rispondete alle seguenti domande.</p> <p>C1/a Citate 7 caratteristiche essenziali (positive e negative) della microposizione del progetto e descrivetele usando parole chiave. Le caratteristiche devono essere chiaramente riferite alla situazione di fatto e differenziarsi nettamente le une dalle altre. (7 punti)</p>	<p>80</p>	
	<p>7</p>	

	Caratteristiche	Descrizione
1.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
2.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
3.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	

Continuazione C1/a:

4.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	
5.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	
6.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	
7.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	

C1/b Citate 7 caratteristiche essenziali (positive e negative) della macroposizione del progetto e descrivetele usando parole chiave. Le caratteristiche devono essere chiaramente riferite alla situazione di fatto e differenziarsi nettamente le une dalle altre. (7 punti)			7	
1.	..... ..... .....	..... ..... .....	0,5 0,5	
2.	..... ..... .....	..... ..... .....	0,5 0,5	
3.	..... ..... .....	..... ..... .....	0,5 0,5	
4.	..... ..... .....	..... ..... .....	0,5 0,5	
5.	..... ..... .....	..... ..... .....	0,5 0,5	

Continuazione soluzione C1/b:

6.	0,5 0,5
	
	
7.	0,5 0,5
	
	

C1/c Ritenete che la microposizione sia favorevole o sfavorevole? Motivate la vostra risposta con 2 frasi. (2 punti)		2
.....	.....	1
.....	.....	1
.....	
.....	
.....	
.....	

C1/d Ritenete che la macroposizione sia favorevole o sfavorevole? Motivate la vostra risposta con 2 frasi . (2 punti)	2	
.....	1	
.....	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C1/e Nella vostra valutazione del progetto è più decisiva la microposizione o la macroposizione? Motivate la vostra risposta con 2 frasi . (2 punti)	2	
.....	1	
.....	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C1/f	Citate 5 rischi del progetto dal punto di vista della «Vecchia fabbrica tessile Steiner» SA. (5 punti)	5	
1)	..... .....	
2)	..... .....	
3)	..... .....	
4)	..... .....	
5)	..... .....	

C1/g	Come valutate il prezzo dell'appartamento di esempio? Motivate la vostra risposta. (2 punti)	2	
	.....	1	
	.....	1	
		
		
		
		

C1/h Come giustificate il prezzo dell'appartamento di esempio nei confronti di un potenziale acquirente? Citate 5 argomenti. (5 punti)	5	
1)	1	
2)	1	
3)	1	
4)	1	
5)	1	

C1/i Citate 3 criteri, che devono essere presi in considerazione quando si definisce il prezzo del progetto. Indicate 3 sottocriteri per ogni criterio. (9 punti)		9	
1.	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	
2.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	
3.	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	

C1/j Analizzate la situazione di mercato descrivendo il sistema («volto») del mercato immobiliare di Mels dal punto di vista della FFS Real Estate SA. (10 punti)	10	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	

C1/k Posizionate il progetto «Vecchia fabbrica tessile Steiner». Utilizzate a questo fine una forma di visualizzazione adeguata con otto dimensioni. (12 punti)	12	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	

C1/I Interpretate il grafico «Numero delle economie domestiche proprietarie di abitazioni per età».		5	
Citate 5 aspetti emergenti dal grafico e motivate le vostre scelte. (5 punti)			
1.	..... ..... .....	1	
2.	..... ..... .....	1	
3.	..... ..... .....	1	
4.	..... ..... .....	1	
5.	..... ..... .....	1	

Continuazione soluzione C1/m:

3.	1	1
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

Esercizio D2

Quali misure adottate per una commercializzazione di successo degli appartamenti di proprietà?

Citate **8 misure**. Spiegate e motivate la scelta delle misure con **1 – 2 frasi** e stimate i costi.

- Tenete presente che esiste già un sito web molto professionale. L'onorario di commercializzazione non va conteggiato. Una riserva del 10% è già inclusa nel calcolo.
- Per il resto, partite dal presupposto che non è stata ancora adottata alcuna misura e tenete conto anche degli eventuali costi del personale o dei costi del personale esterno.

12

	Misura	Motivazione	Costi
1.
2.
3.

1,5

1,5

1,5

Continuazione soluzione D2:

	Misura	Motivazione	Costi		
4.	1.5	
5.	1.5	
6.	1.5	
7.	1.5	

Continuazione soluzione D2:

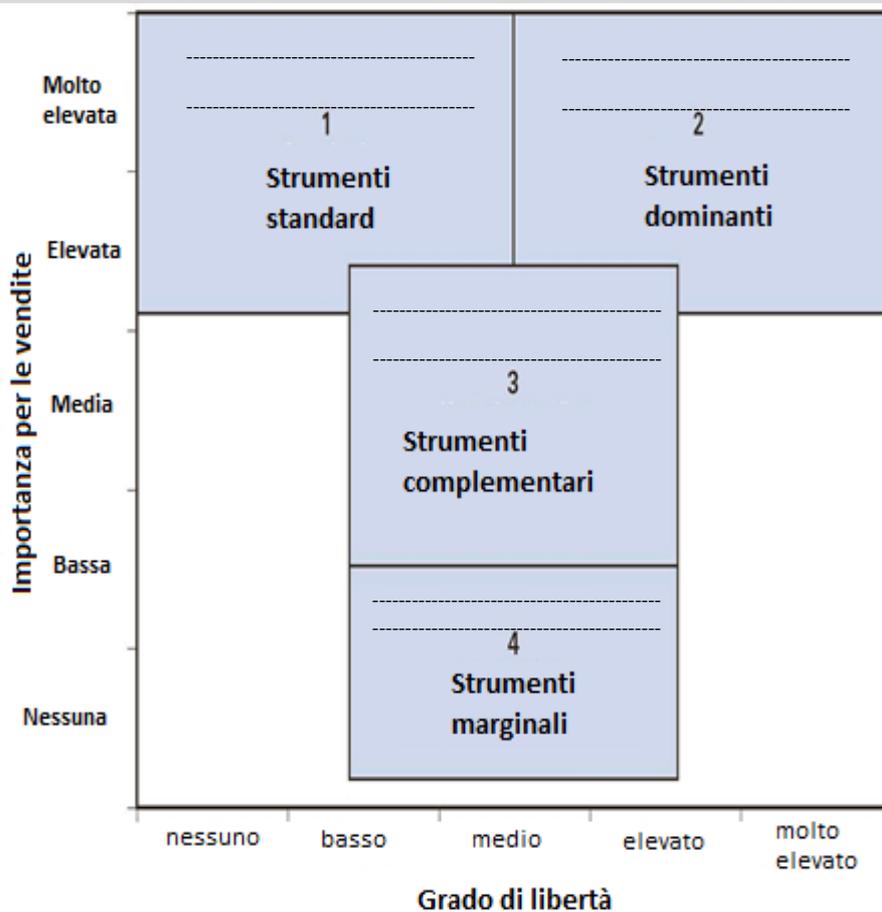
	Misura	Motivazione	Costi		
8.	1.5	
		
		
		
		

Esercizio D3

Il modello di dominanza standard ha per obiettivo quello di indirizzare l'impostazione del marketing mix sugli strumenti di maggiore importanza per il successo di vendita.

Completate il modello di dominanza standard (grafico) e associate correttamente gli 8 strumenti dell'esercizio D2.

Gli strumenti devono fare esplicitamente riferimento agli appartamenti di proprietà da commercializzare. Spiegate e motivate l'associazione in modo esaustivo.



Spiegazione e motivazione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	

Esercizio D4		2	
Citate 4 motivi, per i quali la soddisfazione dei clienti dovrebbe avere grande importanza per la FFS Real Estate SA.			
1) .....	.....	0,5	
.....		
.....		
2) .....	.....	0,5	
.....		
.....		
3) .....	.....	0,5	
.....		
.....		
4) .....	.....	0,5	
.....		
.....		

Esercizio D5 Recentemente avete assunto la responsabilità del marketing presso una grande società attiva a livello nazionale. La società distribuisce materiali di costruzione per l'edilizia e il genio civile. Per una serie di sfortunate coincidenze, il marketing è stato molto trascurato negli ultimi mesi. Vi attende molto lavoro. a) In una prima fase, dovete farvi un'idea generale del portafoglio della società per poter decidere quali prodotti rafforzare e quali tralasciare nei prossimi mesi. Quale analisi di portafoglio è indicata a questo fine? (1 punto) b) Disegnate l'analisi di portafoglio adeguata. (6 punti) <th data-bbox="1311 181 1406 633">7<th data-bbox="1406 181 1495 633"></th></th>	7 <th data-bbox="1406 181 1495 633"></th>	
a)	1	
b)	6	

Esercizio D6	12	
L'analisi di portafoglio è strettamente connessa al ciclo di vita del prodotto. a) Disegnate un ciclo di vita di prodotto tipico con 6 fasi. (5 punti) b) Spiegate la correlazione tra le singole fasi del ciclo di vita del prodotto e i singoli campi dell'analisi di portafoglio. (4 punti) c) Cosa si può fare quando l'accettazione di un prodotto sul mercato diminuisce lentamente ma inesorabilmente o i concorrenti offrono prodotti migliori? Qual è l'obiettivo di questa misura? (2 punti) d) Fate 1 esempio relativo alla domanda c). (1 punto)		
a)	5	

Continuazione soluzione D6:

c)

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

2	
1	

Esercizio D7	8	
<p>Oltre al ciclo di vita del prodotto, anche il ciclo di vita del cliente svolge un ruolo importante nel marketing.</p> <p>a) Definite in poche parole il concetto di ciclo di vita del cliente. (1 punto)</p> <p>b) Citate 3 fasi del ciclo di vita del cliente. (3 punti)</p> <p>c) Spiegate il concetto di «up-selling». (1 punto)</p> <p>d) Fate un esempio di «up-selling» tratto dal settore immobiliare. (1 punto)</p> <p>e) Spiegate il concetto di «cross-selling». (1 punto)</p> <p>f) Fate un esempio di «cross-selling» tratto dal settore immobiliare. (1 punto)</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	3	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

- d)
.....
.....
.....
.....
- e)
.....
.....
.....
.....
- f)
.....
.....
.....

1	
1	
1	

E) Tecnica di presentazione e comunicazione

30 punti

Esercizio E1 Un nuovo cliente rappresenta sempre una grande opportunità ma anche una grossa sfida. Allestite una lista di controllo con 8 punti su come prepararsi per il primo colloquio di vendita. Vengono richiesti solo punti concreti riferiti al colloquio (nessun esempio e non punti come «autoanalisi», «collutorio», «abito elegante»).	8	
1)	1	
2)	1	
3)	1	
4)	1	

Continuazione soluzione E1:

5)

.....

.....

.....

.....

6)

.....

.....

.....

.....

7)

.....

.....

.....

.....

8)

.....

.....

.....

.....

1	
1	
1	
1	

Esercizio E2				4,5	
I colloqui di acquisizione presso il cliente si svolgono in diverse fasi. a) Citate 3 fasi di un colloquio di acquisizione. (1,5 punti) b) Spiegate il contenuto di ciascuna fase. (1,5 punti) c) Definite l'obiettivo di ciascuna fase. (1,5 punti)					
	Fase	Contenuto	Obiettivo	1.5	
a)	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....
b)	..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... .....
c)	..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... .....

b)

1.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
2.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
3.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

3	
---	--

Esercizio E5		3	
È dimostrato che l'ascolto attivo promuove la comprensione reciproca. Citate 3 comportamenti di ascolto attivo e spiegatevi con 2 frasi . (3 punti)			
1.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
2.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
3.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019 Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare Materia d'esame: vendita di immobili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

- CO** Codice delle obbligazioni
CC Codice civile svizzero
OLAL Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Caso pratico	49	3
B	Proprietà per piani	11	15
C	Domande generali	30	19
	Totale	90	

A) Caso pratico

49 punti

Situazione di partenza

Il vostro mandante è il primario di un ospedale prossimo alla pensione. Tramite RenRE SA con sede a Zollikon (RenRE), una società da lui controllata al 100%, opera investimenti immobiliari privati. RenRE SA dispone già di due case plurifamiliari. Visto che a breve otterrà un ingente versamento in capitale dalla sua previdenza professionale, il primario intende acquistare un immobile più grande tramite RenRE. Il suo obiettivo è quello di garantirsi tramite RenRE un rendimento stabile a fronte di costi prevedibili, come una sorta di cassa pensioni propria.

RenRE è interessata a un immobile a uso misto (esempio fittizio):

- Edifici abitativi con superficie a uso artigianale, 8193 Eglisau, edificati su una particella di terreno
- Superficie a uso ufficio e artigianale nel basamento
 - Ufficio e locali a uso artigianale, 350 m² **¹
 - Magazzino nel piano interrato senza ascensore, 200 m² ****
- Vecchia costruzione protetta come monumento storico
 - Appartamento mansardato maisonette da 7,5 locali senza balcone, 250 m² ***
 - Appartamento da 4,5 locali con terrazza comune, 120 m² **
 - Monolocale con terrazza comune, 20 m² **
- Casa plurifamiliare, anno di costruzione: 2002, ubicata in un insediamento protetto (tutti gli appartamenti senza balcone)
 - 2 appartamenti da 2,5 locali, 55 m² *** (1 sfitto)
 - 2 appartamenti da 4,5 locali, 110 m² *** (1 sfitto)
 - 1 appartamento da 2 locali, 50 m² *** (sfitto)
- Superficie utile totale: 1'320 m²
- Particella di terreno: 2'111 m², di cui 604 m² di foresta (lato sud a monte)
- Posizione
 - Sulla sponda meridionale del Reno, ubicazione idilliaca, tranquilla, l'insediamento grande più vicino è a 300 metri di distanza
 - Orientamento dell'edificio e della particella: nord
 - Edificio storico a soli 5 metri dal Reno, sopra il muro di sponda
 - Vista diretta sul Reno e sull'antistante centro storico di Eglisau
 - La stazione ferroviaria di Eglisau dista 10 minuti a piedi
 - La stazione centrale di Zurigo è raggiungibile in S-Bahn in 33 minuti (collegamenti ogni mezz'ora)
- Entrate lorde da pigioni
 - Valore effettivo: CHF 14'000 al mese
 - Valore target: CHF 17'400 al mese

¹ Stato:

**** nuovo / **** utilizzo <10 anni/ *** utilizzo <20 anni/ ** utilizzo > 20 anni/ * vecchia costruzione

- Valore target: CHF 208'800 all'anno
- Prezzo minimo di vendita: CHF 4'100'000, acconto CHF 82'000 (2% di provvigione incl.)

RenRE giunge alla conclusione che questo investimento immobiliare, che dovrebbe produrre un reddito lordo del 5,1%, è estremamente interessante. Poiché il presidente del CdA di RenRE è un profondo conoscitore della chirurgia ma capisce ben poco di immobili, si rivolge a voi – in quanto esperti immobiliari – per una consulenza all'acquisto.

In occasione del primo sopralluogo insieme a RenRE, venite inoltre a conoscenza dei fatti seguenti:

- Attualmente, la parte riservata all'attività artigianale viene utilizzata da una tipografia gestita dalla quinta generazione.
- L'immobile appartiene alla DI SA, società detenuta dal titolare della tipografia; l'immobile rappresenta l'unico attivo e l'unico scopo della società.
- Il titolare della tipografia è nato nel 1957.
- L'immobile è amministrato autonomamente dall'ufficio della tipografia.
- La tabella dello stato locativo mostra il quadro seguente:
 - Locali a uso ufficio/artigianale: CHF 63'000, piano interrato: CHF 14'000 = CHF 77'000
 - Appartamenti, valore target: CHF 113'800, di cui CHF 33'600 relativi all'appartamento da 7,5 locali abitato personalmente dal titolare della tipografia
 - Non vi è alcun conteggio delle spese accessorie, per queste ultime è fissato un forfait.
- La successione aziendale non è chiara, durante l'ispezione tutto appare in ordine, i lavoratori sono pochi.
- Lungo il muro di sponda sono disponibili 4 parcheggi esterni, uno per ciascun appartamento di grandi dimensioni (4,5 – 7,5 locali). La tipografia dispone di 3 parcheggi che, al di fuori dell'orario di lavoro, sono destinati ai visitatori. I posteggi pubblici più vicini si trovano a 300 metri di distanza nella zona blu e possono essere utilizzati con gli appositi contrassegni per residenti. Lungo il muro di sponda vi sono inoltre 15 metri non pavimentati che, qualora venissero asfaltati, potrebbero ospitare altri 5 parcheggi.

Esercizio A1

Dopo il primo sopralluogo dovete fornire una prima valutazione a RenRE.

Citate **5** considerazioni importanti per RenRE che, dal vostro punto di vista di esperti, sono determinanti.

Nota bene

1 punto per ogni risposta adeguata e diversa

5	

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

Esercizio A2

Dovete preparare il prossimo colloquio di consulenza con RenRE. Al fine di basare le vostre argomentazioni su fatti concreti, desiderate reperire ulteriori informazioni da autorità/mediatore/DI SA/altre istituzioni.

- Alla luce delle informazioni già note, quali documenti richiedereste?
- Citate **15 documenti** (oltre a quelli già menzionati) e strutturate per quanto possibile la raccolta delle informazioni.

Nota bene

1 punto per ogni risposta adeguata e diversa

15

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)

Esercizio A6

Poco prima dell'appuntamento dal notaio, RenRE scopre che il mediatore intende chiedere alla società RenRE una provvigione del 2% oltre al prezzo di vendita.

Questi può farlo? Sulla base di quale articolo di legge?

Nota bene

1 punto per l'indicazione dell'articolo di legge e/o la relativa descrizione; 1 punto per la motivazione.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A8

Il vostro mandante confonde i concetti di reddito lordo e reddito netto, perciò vi chiede di fornirgli una definizione chiara di entrambi.

Struttura della soluzione

1 punto per ogni definizione corretta

2

Reddito lordo:

.....
.....
.....
.....
.....

Reddito netto:

.....
.....
.....
.....

Esercizio A9

Il vostro mandante teme che il reddito lordo e il reddito netto conseguibili possano essere classificati come abusivi.

- Indicate a quanto ammonta in percentuale il reddito lordo non abusivo e pertanto ammissibile secondo la giurisprudenza.
- Indicate a quanto ammonta in percentuale il reddito netto non abusivo e pertanto ammissibile secondo la giurisprudenza.

Nota bene

1 punto per ogni risposta corretta

2

Reddito lordo massimo ammissibile:

.....
.....
.....
.....
.....

Reddito netto massimo ammissibile:

.....
.....
.....
.....

B) Proprietà per piani

11 punti

Situazione di partenza

La signora Meier è interessata ad acquistare un appartamento di 4,5 locali appena rinnovato con 2 posti auto esterni, sito nella Grundstrasse 1, 8472 Seuzach. Dopo la visita all'appartamento, l'attuale proprietario le ha consegnato una descrizione dell'oggetto di vendita.

Esercizio B1

Purtroppo la descrizione dell'immobile non è molto dettagliata. La signora Meier desidera pertanto sapere da voi, in quanto specialisti immobiliari, quali **documenti importanti** dovrebbe richiedere al proprietario prima di acquistare l'appartamento.

Allestite per la signora Meier una checklist elencando i **documenti importanti**.

Nota bene

0,5 punti per ogni voce corretta / max. 8 voci

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Domande generali

30 punti

Situazione di partenza

La comunione ereditaria «Bernasconi» composta da Massimiliano e Beatrice Bernasconi, fratello e sorella, vi ha incaricato di vendere un'unità di PPP all'interno di una casa plurifamiliare con sei unità abitative, sita in un comune dell'agglomerato di una grande città svizzera.

Dopo qualche tempo trovate una potenziale acquirente. Allestite il contratto di compravendita immobiliare necessario per la vendita e lo inviate alle parti contraenti affinché lo esaminino ed esprimano il loro parere.

Due giorni dopo, Massimiliano Bernasconi vi telefona per sottoporvi le seguenti domande.

<p>Esercizio C1</p> <p>Tra i dati personali di Beatrice Bernasconi e Massimiliano Bernasconi comporre la dicitura</p> <p>«Proprietà comune risultante da comunione ereditaria»</p> <ul style="list-style-type: none">• Il signor Bernasconi vorrebbe sapere qual è la differenza tra proprietà comune e comproprietà.• Spiegate la differenza indicando le basi legali. <p><u>Nota bene</u></p> <p>1 punto per l'articolo di legge e 1 punto per le differenze</p>	4	
<p><u>Comproprietà:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Proprietà comune:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio C6

Al punto «Ulteriori disposizioni» del contratto di compravendita è previsto che il trasferimento della proprietà e l'immissione in possesso avvengano lo stesso giorno.

- Il signor Bernasconi desidera che gli spieghiate la differenza tra trasferimento della proprietà e immissione in possesso.

Nota bene

2 punti per la spiegazione e 2 per la differenza

4

Trasferimento della proprietà:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Immissione in possesso:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio C9			4	
Giudicate se le seguenti affermazioni sono vere o false, segnando con una crocetta la casella corrispondente.				
Nota bene 0,5 punti per ogni risposta corretta				
Chi è proprietario di una cosa, è proprietario soltanto di tutte le sue parti costitutive.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le costruzioni ed altre opere sporgenti da un fondo sopra un altro diventano parte costitutiva dell'altro fondo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La proprietà per piani è costituita con l'iscrizione nel registro fondiario.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'assemblea dei comproprietari è convocata e presieduta dall'amministratore, salvo che essa non disponga altrimenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'usufrutto può essere costituito per beni mobili, fondi, diritti o un'intera sostanza.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il diritto di superficie, come diritto per sé stante, può essere costituito per 99 anni al massimo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il pegno immobiliare può essere costituito come ipoteca o come cartella ipotecaria.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La cartella ipotecaria è costituita come cartella ipotecaria documentale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	



Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019 Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare Materia d'esame: vendita di immobili; imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **45 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

TUI	Imposta sugli utili immobiliari
IVA	Imposta sul valore aggiunto

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Gruppi di domande con risposte vero / falso	12	3
B	Questioni fiscali riguardanti la vendita di immobili, successioni e donazioni	33	6
Totale		45	

A) Gruppi di domande con risposte vero / falso

12 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A6

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A1			2	
Chi è assoggettato all'imposta (soggetto fiscale)?				
Sono assoggettate all'imposta sul trapasso di proprietà sia le persone fisiche che le persone giuridiche.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Solo le persone giuridiche sono assoggettate all'imposta sugli utili immobiliari.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta di donazione è dovuta dalla persona che riceve la donazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta sulla sostanza è dovuta dalle persone giuridiche.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Esercizio A2			2	
Chi riscuote le imposte (sovranità fiscale)?				
L'imposta sul valore aggiunto viene riscossa dai cantoni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta sugli utili immobiliari viene riscossa dai cantoni e in parte dai comuni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta di donazione viene riscossa dalla Confederazione, dai cantoni e dai comuni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta sul trapasso di proprietà viene riscossa dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio A3			2	
Domande sulle imposte periodiche della proprietà fondiaria				
Le imposte corrisposte sul trapasso di proprietà non sono deducibili nella determinazione del reddito imponibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Gli investimenti volti al mantenimento del valore possono essere dedotti nella determinazione del reddito imponibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Una persona fisica possiede un appartamento in PPP che viene locato a condizioni di mercato (CHF 24'000 all'anno). Per questo appartamento il proprietario deve pagare l'imposta sul reddito sul valore locativo proprio (CHF 10'000).	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il concetto di «commercio professionale di immobili» influisce sulla tassazione degli utili conseguiti con l'alienazione di immobili dalle persone fisiche nel quadro dell'imposta federale diretta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio A4			2	
Domande sull'imposta utili immobiliari (TUI)				
Tutti i cantoni applicano in modo uniforme una tariffa lineare per la determinazione della TUI.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In caso di breve durata del possesso (di norma inferiore a 5 anni), alcuni cantoni prevedono un supplemento di speculazione nel calcolo della TUI.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Secondo il principio della congruenza, il calcolo dell'utile deve basarsi su situazioni comparabili.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il trasferimento di un fondo dalla sostanza privata alla sostanza commerciale può comportare il pagamento della TUI.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio A5			2	
Domande sull'imposta del trapasso di proprietà.				
Un trapasso di proprietà commerciale non può comportare il pagamento dell'imposta sul trapasso di proprietà.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Tutti i cantoni riscuotono un'imposta sul trapasso di proprietà.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'imposta sul trapasso di proprietà è un'imposta diretta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In alcuni cantoni l'imposta sul trapasso di proprietà è ridotta o non viene affatto prelevata in caso di uso proprio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Esercizio A6			2	
Domande sull'imposta di successione e donazione.				
Generalmente, le donazioni fino a un valore di CHF 50'000 non sono soggette all'imposta di donazione e successione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nella maggior parte dei cantoni, la tariffa dell'imposta di successione è decrescente in funzione dell'incremento patrimoniale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Di norma, gli eredi rispondono solidalmente per l'intera imposta di successione, sino a concorrenza della loro quota ereditaria.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Generalmente, le donazioni tra fratelli non sono soggette all'imposta di donazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

B) Domande fiscali riguardanti la vendita di immobili, successioni e donazioni **33 punti**

Esercizio B1	2	
a) L'imposta sugli utili immobiliari contempla 2 sistemi fiscali. Come si chiamano?		
b) In quale dei due sistemi il tipo di tassazione dipende dal fatto che l'immobile venduto appartenga alla sostanza privata o a quella commerciale?		
a)	1	
.....		
b)	1	
.....		
Esercizio B2	2	
Citate 2 fattispecie che giustificano un differimento dell'imposta sugli utili immobiliari in caso di trapasso di proprietà di un immobile.		
.....		
.....		
.....		
Esercizio B3	3	
a) Un trapasso commerciale di proprietà può comportare un assoggettamento all'imposta sugli utili immobiliari e all'imposta sul trapasso di proprietà?		
b) Spiegate che cosa si intende per trapasso di proprietà di carattere commerciale con una o due frasi.		
a)	1	
b)	2	
.....		
.....		

Esercizio B5

Determinate se nella seguente vendita immobiliare è dovuta un'imposta sugli utili immobiliari sulla base dei dati illustrati nella situazione di partenza. In caso affermativo, calcolate l'ammontare dell'imposta sugli utili immobiliari. In caso contrario, motivate perché non è dovuta alcuna imposta sugli utili immobiliari.

Nota bene

Elencate le voci di calcolo in modo chiaro e ordinato, indicando a cosa si riferiscono i singoli valori.

Situazione di partenza

Nel 2002 Alex Vinti ha acquistato una casa plurifamiliare al prezzo di CHF 7'500'000, sostenendo ulteriori costi in relazione all'acquisto dell'immobile per un totale di CHF 40'000. L'imposta sul trapasso di proprietà pari a CHF 180'000 è stata pagata interamente da Alex Vinti.

Dal 2002 sono stati effettuati i seguenti investimenti:

- manutenzione ordinaria dal 2002, a fronte di 6 cambiamenti di inquilini, per CHF 85'000;
- nel 2010 si è proceduto alla trasformazione di tutti i balconi in giardini d'inverno, con un investimento di CHF 130'000;
- nel 2013 l'intero piazzale della casa plurifamiliare è stato recintato, a causa di una problematica con cani e gatti. I relativi investimenti sono stati pari a CHF 30'000;
- nel 2014 sono state risanate le cucine di tutti gli appartamenti per CHF 600'000. Il 40% di questo importo è stato fatto valere nella dichiarazione d'imposta del 2014 come investimento volto al mantenimento del valore;
- nel 2018 è stato risanato il parco giochi per CHF 30'000.

Nel 2019 Alex Vinti vende la casa plurifamiliare per CHF 8'800'000. Il venditore sostiene costi di mediazione pari a CHF 115'000 e altre spese e tasse per CHF 30'000. Poiché l'acquirente non rileva l'ipoteca a tasso fisso esistente, al momento della vendita viene applicata un'indennità per l'estinzione anticipata pari a CHF 35'000. L'imposta sul trapasso di proprietà ammonta complessivamente a CHF 220'000 e, secondo quanto pattuito nel contratto, è interamente a carico del venditore.

L'aliquota dell'imposta sugli utili immobiliari è del 5%.

Gli utili immobiliari inferiori a CHF 30'000 sono esenti dall'imposta.

7

<p>Esercizio B6</p> <p>Quali effetti ha la seguente situazione a livello di imposta sugli utili immobiliari?</p> <p>a) Citate l'espressione specialistica usata nel gergo fiscale per questa operazione.</p> <p>b) Calcolate l'utile immobiliare imponibile e l'imposta sugli utili immobiliari supponendo che l'aliquota sia del 5%.</p> <p><u>Situazione di partenza</u> Nel 2019 Marino Lustrinelli vende per CHF 1'000'000 la sua casa a schiera che aveva acquistato nel 2001 al prezzo di CHF 650'000. Dalla data di acquisto a quella di vendita non è stato effettuato alcun investimento di valorizzazione. Contestualmente Marino Lustrinelli acquista nel 2019 una casa unifamiliare indipendente per CHF 900'000.</p>	<p>3</p>	
<p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>2</p>	

<p>Esercizio B7</p> <p>Nella seguente situazione di partenza, in quale cantone vengono riscosse le imposte di successione e su quale valore?</p> <p><u>Situazione di partenza</u> Aurelie Favre, nubile e senza figli, domiciliata a Delley-Portalban (FR) è deceduta e ha disposto nel suo testamento quanto segue:</p> <p>a) L'appartamento in PPP libero da vincoli ipotecari a Locarno (TI) con un valore venale di CHF 900'000 (ultimo valore fiscale dichiarato come sostanza: CHF 350'000) va alla sua collega Chantal Moulin, domiciliata a Le Locle (NE).</p> <p>b) Il deposito di titoli per un ammontare di CHF 150'000 va alla sua compagna di viaggio di vecchia data Clara Rey di Losanna (VD).</p> <p>c) I fondi rimanenti presenti in due conti di risparmio per un ammontare di circa CHF 80'000 vanno al suo caro collega Hans Müller di Thun (BE).</p>	<p>3</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Esercizio B8	2	
Quali donazioni <u>non</u> sono soggette all'imposta di donazione? Citate 2 casi diversi.		
.....		

Esercizio B9	2	
Alcuni anni fa Bianca Ferrari, CFO di una grande banca, ha ereditato un ingente patrimonio e l'ha investito principalmente in immobili dislocati in tutta la Svizzera. Da un paio d'anni, la signora Ferrari acquista e vende ogni anno uno o due immobili. Al fine di ottimizzare il rendimento, gli immobili sono finanziati al 60% con capitale di terzi.		
a) Indicate il motivo per cui la signora Ferrari da 5 anni deve versare l'imposta sul reddito e contributi alle assicurazioni sociali sugli utili derivanti dalla vendita di immobili.		
b) Che cosa accade nel caso di un'eventuale perdita derivante dalla vendita di immobili?		
a)	1	
.....		
b)	1	
.....		

Esercizio B10	2	
a) È possibile vendere senza opzione un'immobile per il quale finora si è optato per l'imposizione (IVA)? b) Se sì, in quali rischi finanziari incorre l'alienante? Se no, perché no? 		

Esercizio B11

Alla luce della situazione di partenza illustrata di seguito, cosa consigliate al vostro cliente Grimaldi SA a livello di IVA: di vendere l'immobile con o senza l'opzione per l'imposizione?

- Motivate la vostra risposta.
- Calcolate le conseguenze finanziarie della scelta da voi consigliata. Il calcolo deve essere rappresentato in modo chiaro.

Situazione di partenza

Nel 2011 la società fiduciaria Grimaldi SA ha acquistato un terreno edificabile al prezzo di CHF 1.2 milioni.

Nel 2012, su tale terreno è stato costruito un immobile commerciale (costi di costruzione complessivi: CHF 10.8 milioni). Ai costi di costruzione era stata applicata l'IVA all'aliquota allora vigente dell'8%. L'immobile è stato interamente locato a un'organizzazione non profit che non è assoggettata all'IVA (senza opzione per l'imposizione).

Nel 2015 l'edificio è stato ampliato al costo di CHF 540'000 (IVA dell'8% inclusa). Il conduttore dell'immobile ha preso in locazione anche questi nuovi locali.

Nel 2017 sono stati eseguiti a carico di Grimaldi SA lavori di manutenzione (in particolare lavori di pittura) in vari uffici per un ammontare di CHF 108'000 (IVA dell'8% inclusa).

Tutte le fatture (costruzione, ampliamento, lavori di manutenzione) sono state conservate.

Nel 2019, dopo che il conduttore ha disdetto il contratto di locazione, Grimaldi SA vorrebbe vendere l'immobile commerciale, visto il notevole rialzo dei prezzi immobiliari.

Il potenziale acquirente è un'impresa commerciale assoggettata all'IVA che desidera acquistare l'intero immobile a scopo di uso proprio a lungo termine.

4



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2019 Esame scritto

Esame: commercializzazione immobiliare Materia d'esame: vendita di immobili; finanziamenti

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Regole di base

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

È ammessa **solo** la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione dei candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **45 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

- CO** Codice svizzero delle obbligazioni
CC Codice civile svizzero
FINMA Autorità di vigilanza sui mercati finanziari

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Sistema bancario svizzero	4	3
B	Nozioni di base sulle operazioni di credito	6	5
C	Crediti ipotecari	4	7
D	Ipoteche	3	9
E	Verifica creditizia	8,5	11
F	Valutazione immobiliare	8	15
G	Esempi pratici	11,5	18
	Totale	45	

A) Sistema bancario svizzero

4 punti

Esercizio A1	1	
Qual è l'autorità che regola le banche operanti in Svizzera?		
.....		
.....		
.....		

Esercizio A2	2	
Nel settore svizzero delle ipoteche, vi sono tantissimi intermediari e servizi che operano esclusivamente online.		
a) Citate un servizio che offre ipoteche online. (0,5 punti)		
b) Qual è il principale intermediario ipotecario svizzero? (0,5 punti)		
c) Che differenza c'è tra una banca online e una banca Retail come la Raiffeisen o una banca regionale? Rispondete in 2 frasi. (1 punto)		
a)		
.....		
b)		
.....		
c)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio A3

Ultimamente dai giornali apprendiamo che l'autorità di vigilanza vuole imporre alle banche norme di autoregolamentazione più severe per quanto riguarda le procedure di finanziamento degli immobili da reddito.

Citate **2** argomenti che la FINMA avanza a sostegno di questo provvedimento.

Nota:

0,5 punti per ogni risposta corretta

1)

2)

1	

B) Nozioni di base sulle operazioni di credito

6 punti

<p>Esercizio B1</p> <p>In quali 4 rischi parziali vengono suddivisi i rischi di credito di una banca?</p> <p><u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>2</p>	
<p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Esercizio B2</p> <p>a) Qual è la differenza tra un credito coperto e uno scoperto? Rispondete in 2 frasi. (0,5 punti)</p> <p>b) Qual è il termine tecnico bancario con cui si indica un credito coperto? (0,5 punti)</p>	<p>1</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Esercizio B3	2	
a) Quali 3 tipi di credito esistono nell'ambito dei crediti ipotecari? (1,5 punti) b) Dalla prospettiva del beneficiario, qual è la forma di credito più flessibile? (0,5 punti)		
a)		
.....		
b)		
.....		

Esercizio B4	1	
In Svizzera esistono 2 possibilità per il rimborso diretto di crediti o prestiti. a) Quali sono queste due possibilità ? (0,5 punti) b) In Svizzera quale delle due è più comune? (0,5 punti)		
a)		
.....		
b)		
.....		

C) Crediti ipotecari

4 punti

Esercizio C1	1	
Che cosa s'intende per credito ipotecario? Rispondete in una frase.		
.....		
.....		
.....		

Esercizio C2	1	
Qual è il principale effetto del pegno immobiliare?		
a) Rispondete in 2 frasi . (0,5 punti)		
b) Quali sono le vie legali ordinarie che il creditore può intraprendere per far valere i propri diritti? (0,5 punti)		
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		

Esercizio C3	2	
In Svizzera esistono diverse tipologie di cartelle ipotecarie. a) Citatene 2 (1 punto). b) Tra le varie cartelle, qual è quella che non presenta il rischio di smarrimento? (1 punto)		
a) b)		

D) Ipoteche

3 punti

Esercizio D1		2	
Quando si chiede un finanziamento per una proprietà abitativa, quali sono i punti essenziali da discutere e chiarire con la banca?			
0,5 punti per ogni risposta corretta			
Importo e responsabilità per il credito	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Arredamento previsto	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Riattazioni/investimenti previsti	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Dettagli della convenzione matrimoniale	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio D2		1	
Per procedere con le pratiche di compravendita, i venditori e i notai richiedono una conferma di finanziamento, oppure un impegno di pagamento irrevocabile.			
a) Che differenza c'è? Rispondete in 2 frasi (0,5 punti).			
b) Con quale diritto di pegno il venditore può ulteriormente tutelarsi in caso di conferma di finanziamento? (0,5 punti)			
a)	.....	
		
		
		
		
		
		
		
		

Continuazione della soluzione D2:

- b)
-
- c)
-

--	--

E) Verifica creditizia

8,5 punti

Esercizio E1	1,5	
<p>Quando viene presentata domanda per un credito di costruzione, sono essenzialmente 3 i punti da verificare.</p> <p>Quali sono questi punti? (0,5 punti per ogni risposta corretta)</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p>		

Esercizio E2

Con l'aiuto di un grafico, descrivete schematicamente la struttura di finanziamento comunemente usata dalle banche per una proprietà abitativa per uso proprio e spiegate come viene chiamata. Riportate i dati in percentuale.

Struttura correttamente descritta = 1 punto

Terminologia corretta = 1 punto

2

Esercizio E3		1	
<p>Per l'acquisto di una casa plurifamiliare sono noti i dati seguenti: CHF 1'050'000 di valore di stima ufficiale, CHF 1'300'000 di valore di reddito e CHF 1'400'000.— prezzo di vendita.</p> <p>a) Quale valore di riferimento verrà preso dalla banca come valore di anticipo? (0,5 punti)</p> <p>b) Come si chiama il principio che le banche devono applicare in questi casi? (0,5 punti)</p>			
a)			
b)			
Esercizio E4		2	
<p>Le seguenti affermazioni riguardano la verifica della «sostenibilità calcolatoria» da parte dalle banche. Quali sono vere?</p> <p><u>Nota:</u> per ogni risposta corretta: 0,5 punti</p>			
Le plusvalenze non ricorrenti da azioni sono computabili.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5
Le somme regolarmente percepite come rendita vitalizia possono essere computate come reddito duraturo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5
Gli interessi previsti da un contratto di prestito familiare non incidono sul reddito duraturo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5
Normalmente, i bonus percepiti sono conteggiati al 100% come reddito duraturo da parte delle banche.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5

Esercizio E5			2	
Quali fattori incidono negativamente sulla capacità di credito di un acquirente?				
<u>Nota:</u> per ogni risposta corretta: 0,5 punti				
Nella dichiarazione d'imposta dell'acquirente compaiono CHF 1'000 di debiti ancora da pagare a saldo delle fatture della carta di credito.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'acquirente ha comprato la macchina in leasing.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'acquirente vive separato dalla moglie e dalla figlia di 2 anni. L'accordo prevede l'obbligo di mantenimento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nella dichiarazione d'imposta dell'acquirente compaiono CHF 0,5 milioni di vincita alla lotteria.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

F) Valutazione immobiliare

8 punti

Esercizio F1

Quale metodo di valutazione viene usato dalla banca per stabilire il valore dei seguenti immobili?

- a) Appartamento in proprietà
- b) Casa unifamiliare
- c) Immobile da reddito
- d) Come chiamano le banche il valore interno dell'immobile?

Nota:

0,5 punti se viene indicato il metodo corretto usando il termine esatto.

- a)
-
- b)
-
- c)
-
- d)
-

2	

Esercizio F3

Quando viene valutato un immobile, quali fattori influiscono sul valore di anticipo stabilito dalla banca?

Elencatene 4.

Nota:

per ogni risposta corretta: 0,5 punti

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

2	

<p>Esercizio G2</p> <p>I coniugi Bernasconi sono vostri clienti e vorrebbero acquistare come seconda casa un bello chalet che avete messo in vendita al prezzo di CHF 650'000. I Bernasconi vorrebbero sapere se è possibile ottenere un finanziamento e si rivolgono a voi per una consulenza.</p> <ul style="list-style-type: none">• I coniugi Bernasconi sono entrambi del 1969. Il signor Bernasconi percepisce uno stipendio di CHF 220'000 all'anno, mentre la signora Bernasconi ne guadagna 70'000 lavorando part-time.• Sono già proprietari di un immobile a uso proprio. I costi calcolatori di questo immobile ammontano a CHF 50'000.• Dispongono di CHF 150'000 in contanti, cui si aggiungono CHF 150'000 del fondo di previdenza professionale utilizzabili per l'acquisto. <p>Sulla base di queste informazioni, calcolate:</p> <p>a) I mezzi propri e di terzi necessari per l'acquisto della casa di vacanza. (1 punto)</p> <p>b) I costi calcolatori per la casa di vacanza tenendo conto della situazione nel suo complesso. (2 punti)</p> <p>c) Calcolate la sostenibilità. In base al risultato, stabilite se è possibile ottenere un finanziamento. (2 punti)</p>	5	

N. di candidato: _____

--	--

Esercizio G3

I coniugi Bernasconi vogliono assolutamente comprare lo chalet discusso all'esercizio G2. Quali possibilità hanno a disposizione per riuscire a comprare l'immobile (subito o più avanti)?

Elencatene 5.

Nota:

per ogni risposta corretta: 0,5 punti

2,5	

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)



Materia d'esame

Marketing e vendita immobiliare

Esame Orale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Caso: Persona anziana vuole vendere la sua casa unifamiliare

Avvertenza:

Nell'interesse della leggibilità si rinuncia, a ogni definizione di persona, a scrivere la forma femminile accanto a quella maschile. Naturalmente, per tutte le funzioni sono intesi sia donne che uomini.

Svolgimento dell'esame:

Questo esame orale consiste in un colloquio come d'uso frequente nel ramo immobiliare. La preghiamo quindi di osservare l'attribuzione dei ruoli e, specialmente, chi ha invitato a questo colloquio.

Lei avrà 10 minuti di tempo a disposizione per prepararsi; dopo di questo seguirà il colloquio con gli esperti, che durerà 35 minuti.

Esame Professionale di commercializzazione immobiliare

Esami orali – Caso: Persona anziana vuole vendere la sua casa unifamiliare

Situazione di partenza:

Lei è commercializzatore immobiliare presso un'agenzia immobiliare con 5 collaboratori. I professionisti in seno all'agenzia coprono le funzioni principali nell'ambito immobiliare.

Una persona rimasta vedova vorrebbe vendere la sua casa a Lenzburg, dato che fa sempre più fatica a fare le scale. Anche la manutenzione del giardino sta diventando un'incombenza sempre più gravosa. La casa venne costruita nel 1950, ha una superficie abitabile di 130 m² e sorge su di un fondo di 1'200 m².

Il desiderio della signora è di vendere la casa per trasferirsi in un appartamento adatto alla sua età. Un vicino ha già mostrato interesse all'acquisto della casa. Il vicino afferma però che, viste le dimensioni esigue e lo stato bisognoso di rinnovo dello stabile, sarà possibile vendergliela solamente ad un prezzo più contenuto.

La persona rimasta vedova vorrebbe farsi consigliare da un esperto per questa decisione così importante, e per questo motivo si rivolge a lei. Lei la conosce fin dalla sua infanzia, dato che è cresciuto nello stesso quartiere.

La persona viene da lei in ufficio accompagnata dal suo nipote.

Obiettivo del colloquio con gli esperti:

Come commercializzatore immobiliare, lei informa la cliente su temi come la determinazione del valore commerciale, il decorso di un processo di vendita, le possibilità di sviluppo dell'immobile e altri temi che potrebbero essere toccati durante il colloquio.

Naturalmente lei spera di ricevere l'incarico relativo alla vendita dell'immobile grazie alla sua buona consulenza, ed successivamente di poterne seguire pure lo sviluppo.

Attribuzione dei ruoli:

Candidato all'esame: Commercializzatore presso un'agenzia immobiliare

Team di esperti: Persona anziana con nipote

Luogo del colloquio: Sala riunioni dell'agenzia immobiliare