

**Soluzione esempio
pubblicata****Esame orale****Immobile****Caso no. 3**

Esperto principale

xxx

x. / x. xxxxxxxx xxxx

VERSIONE DESTINATA ALLE ESPERTE E AGLI ESPERTI

Tipo d'esame	Esame orale
Durata dell'esame	
Tempo per la preparazione	45 minuti
Esame orale	30 minuti, ripartiti nel seguente modo
Presentazione	10 – 12 minuti
Colloquio con il cliente	18 – 20 minuti
Punteggio massimo	100 punti
Mezzi ausiliari autorizzati:	Vedere capitolo <i>“Mezzi ausiliari”</i>

Candidata/-o _____

Esperta/-o 1

(in stampatello)

Esperta/-o 2

(in stampatello)

Composizione	Punteggio massimo	Punteggio raggiunto
Competenze tecniche	60	
Competenze metodologiche e di processo	20	
Competenze sociali	20	
TOTALE	100	

Indicazioni per l'esame orale

Durante il tempo a sua disposizione per la preparazione riceve un caso con una situazione iniziale, diversi esercizi e un incarico relativo alla preparazione di una presentazione.

L'esame riguarda la simulazione di un incontro tra lei, consulente finanziario¹ della società X, e un suo cliente (esperti). La prima parte dell'esame è composta dalla presentazione delle sue proposte di soluzione (10 – 12 minuti) secondo l'incarico di preparazione. Essa è seguita da un colloquio con il cliente (esperti), sempre avente come base la vostra presentazione, e da una serie di domande di approfondimento poste dal cliente. Il colloquio copre sostanzialmente tutte le materie d'esame.

Le sue prestazioni dell'esame orale sono valutate in funzione alle seguenti tre aree:

Area	Ponderazione
Competenze tecniche	60 punti
Competenze metodologiche e di processo	20 punti
Competenze sociali	20 punti

Mezzi ausiliari

Oltre al caso d'esame e ai relativi allegati, l'unico mezzo ausiliario autorizzato consiste nella breve presentazione allestita durante il periodo di preparazione.

Può utilizzare la sua calcolatrice e i suoi testi di legge, quelli permessi, per la loro consultazione e il suo riassunto ufficiale delle formule. Nessuna altra versione del riassunto delle formule, al di fuori di quella ufficiale, è permessa e autorizzata. Per l'elaborazione della sua presentazione le sono messi a disposizione dei fogli bianchi.

Per la presentazione è possibile utilizzare le note preparate su carta (come ad esempio: disegni, grafici, tabelle, schemi). Può utilizzare solo le note preparate durante il periodo di preparazione. Non è possibile utilizzare le note che sono state preparate prima della data dell'esame.

¹ Per facilità di lettura, in questo documento viene utilizzata solo la forma maschile. La forma femminile è sempre inclusa.

Durante il colloquio con il cliente, è possibile prendere ulteriori note, fare calcoli o schematizzare e visualizzare su un blocco ulteriori dati.

Ad eccezione della calcolatrice tascabile, non è consentito l'uso di strumenti elettronici (ad esempio, laptop, tablet). È vietato fotografare i documenti d'esame o registrare il colloquio d'esame, ad esempio con una macchina fotografica o un telefono cellulare. La violazione di questo divieto è considerata come un uso di mezzi ausiliari non autorizzati ai sensi dell'art. 12 cpv. 2 del regolamento d'esame e comporta l'esclusione dall'esame.

Riferimenti operativi per il colloquio d'esame

Il suo collega è malato e le ha chiesto di sostituirlo ad un appuntamento con un cliente. Il colloquio con il cliente inizia tra 45 minuti. Ora si deve preparare per questo appuntamento.

1° parte: crei una presentazione (10-12 minuti) che la aiuterà a spiegare in modo comprensibile la situazione iniziale e le soluzioni proposte. La presentazione è rivolta al cliente e dovrebbe permettergli di capire la sua soluzione. A questo proposito deve:

- **Spiegare la situazione iniziale e le necessità del cliente**
- **Definire una proposta di soluzione; il contenuto dovrà essere in linea con i bisogni del cliente**
- **Prendere in considerazione le condizioni quadro (per esempio a livello giuridico) e gli obiettivi del cliente**
- **Fare dei calcoli concreti**
- **Formulare, alla fine, una conclusione con raccomandazione annessa**

Ogni parte della sua presentazione deve essere plausibile e comprensibile. Se necessario, visualizzarla con disegni, grafici o esempi numerici. La sua presentazione deve poter rendere attento il cliente sulle eventuali possibilità di ottimizzare la sua situazione e i relativi rischi.

Dopo la presentazione, il cliente le sottoporrà delle domande più dettagliate sulla presentazione (**parte 2**) e alcune domande tecniche sul caso (**parte 3**).

Nel dossier cliente del suo collega ha trovato alcune informazioni riguardanti la situazione iniziale, delle domande specifiche sottoposte dal cliente e alcune informazioni supplementari ed elementi già preparati.

Situazione iniziale ed esposizione dei fatti

Caterina Frey (35 anni) e Giovanna Müller (33 anni) vivono in un'unione domestica registrata in un piccolo appartamento di 3 ½ locali nella Lagerhausstrasse 30, 4500 Soletta. Pagano un affitto mensile di CHF 1'250 CHF netti.

Giovanna Müller è incinta di 6 mesi e questo dopo una riuscita inseminazione artificiale effettuata all'estero. Entrambe non vedono l'ora della nascita; secondo l'ultimo esame medico saranno addirittura dei gemelli. L'appartamento in affitto in cui vivono attualmente sarà troppo piccolo per la futura famiglia di 4 persone. Le due partners sono pertanto alla ricerca di una dimora più grande, idealmente in acquisto.

Grazie allo stile di vita parsimonioso degli ultimi anni, sono stati accumulati alcuni risparmi. Anche i genitori di Caterina Frey vogliono aiutare la famiglia a comprare una casa propria. A tale scopo, sono disposti a concedere alla figlia un anticipo ereditario di CHF 150'000.

Caterina Frey ha un diploma federale quale esperta contabile e lavora come junior partner presso la Scheurer & Partner Treuhand AG a Soletta. Si può supporre che il suo stipendio continuerà ad aumentare nei prossimi anni, dato che assumerà ulteriori mandati da un partner che lascerà lo studio.

Giovanna Müller è una parrucchiera diplomata e lavora quale dipendente presso lo studio Intercoiffure Meyer. Con la nascita dei gemelli, però, dovrà rinunciare a questo impiego. Continuerà a seguire la propria clientela più fedele, come indipendente, in uno dei locali della futura casa di proprietà. Non è chiaro al momento se ciò si tradurrà in un successo finanziario. Il suo obiettivo è quello di coprire, in pochi anni, almeno i costi di gestione del suo salone.

Su richiesta, le due clienti hanno ricevuto un prospetto di vendita, dalla società immobiliare Immo-Shark Sagl, relativo ad una casa unifamiliare Biberist. Poiché non hanno nessuna esperienza nell'acquisto e nel possesso di immobili, vorrebbero organizzare un incontro con lei. In occasione di questo incontro le saranno poste dalle clienti le domande ancora in sospeso in particolare sulle formalità necessarie per l'acquisto della casa, il suo finanziamento e i prossimi passi da intraprendere.

Sarà la signora Frey ad incontrarla.

Reddito lordo	CHF
Caterina Frey (secondo certificato di salario 01.01. - 31.12.2020)	165'000
Giovanna Müller (secondo certificato di salario 01.01. - 31.12.2020)	42'000

2. Pilastro	CHF
Caterina Frey (Fondazione di previdenza del personale della Scheurer & Partner Treuhand AG)	198'000
Giovanna Müller (Fondazione di previdenza dell'associazione dei parrucchieri)	26'400

3a Pilastro	CHF
Caterina Frey, conto 3a pilastro presso la Baloise Bank SoBa	34'415
Giovanna Müller, conto 3a pilastro presso il Credit Suisse	19'715

3b Pilastro	CHF
Caterina Frey, conto privato presso la Baloise Bank SoBa	9'815
Caterina Frey, conto risparmio presso la Baloise Bank SoBa	43'163
Giovanna Müller, conto privato presso il Credit Suisse	6'145
Giovanna Müller, conto risparmio presso il Credit Suisse	22'847
Caterina Frey & Giovanna Müller, conto risparmio congiunto	30'000

Disposizioni relative al diritto matrimoniale e successorio	
Nessuna	

Domande

1. Presenti la situazione iniziale	5 punti
2. Caterina Frey e Giovanna Müller, che vivono in un'unione domestica registrata, le chiedono di elaborare l'“abituale” proposta di finanziamento bancario sulla base delle informazioni disponibili. Questo dovrebbe permettere di capire se, considerando l'anticipo ereditario promesso e la messa a disposizione dei mezzi propri minimi aggiuntivi, il finanziamento può essere concesso. 2.1) Indichi alle clienti come potrebbe essere strutturata l'“abituale” proposta di finanziamento bancario. Nei suoi calcoli supponga che la banca consideri come base d'anticipo l'importo di CHF 860'000, sulla base di un prezzo d'acquisto di CHF 900'000. 2.2) Ritene che, sulla base delle disponibilità finanziarie descritte nella situazione iniziale, l'ammontare dei fondi propri a disposizione sia sufficiente per ottenere il finanziamento per l'acquisto della casa unifamiliare a Biberist? Motivi e sue osservazioni.	7 punti
3. Le clienti chiedono se il prezzo di acquisto dell'immobile è realistico o se può essere messo in discussione nelle trattative con il venditore. 3.1) Indichi alle clienti come calcola il valore reale della casa unifamiliare. Utilizzi i dati contenuti nel prospetto di vendita e le seguenti informazioni: • I terreni edificabili comparabili in questa zona vengono valutati a CHF 500 al m². • I costi di costruzione per edifici simili a questo ammontano a CHF 760 al m³. • Per il calcolo della vetustà dell'immobile si considera un deprezzamento annuo lineare dell'1%. • I costi accessori relativi la costruzione ammontano al 10% del valore attuale dell'edificio. • Arrotondi il risultato ottenuto ai CHF 10'000 più vicini. 3.2) Quali altre possibilità avrebbero le due clienti per plausibilizzare o verificare il prezzo di compravendita di CHF 900'000? Indichi due ulteriori possibilità.	7 punti

4. A questo punto le clienti desiderano sapere da voi secon il loro futuri redditi l'acquisto della casa è sostenibile a lungo termine. 4.1) Elabori, in base alle informazioni a disposizione ed i criteri abituali il calcolo della sostenibilità (calcolatorio) ed illustri il suo risultato alle persone interessate. 4.2) Le due clienti sono interessate ad un finanziamento a lungo termine, sui 10 anni, per l'intero importo del credito ipotecario. Per le ipoteche fisse, con questa durata, si applica attualmente un tasso d'interesse dell'1.40%. Calcoli, sulla base di questi dati, i costi effettivi mensili dell'abitazione. 4.3) Perché c'è una differenza tra i costi effettivi per la casa unifamiliare e i costi attuali per l'appartamento? Indichi due possibili motivi di questa differenza.	11 punti
5. Riassuma le sue indicazioni, conclusioni e raccomandazioni riferite alle precedenti domande ed introduca la prossima fase del colloquio con la signora Frey.	5 punti

Allegati

1. Prospetto di vendita
2. Certificato di salario di Caterina Frey
3. Certificato di salario di Giovanna Müller

Parte 1: Presentazione (max. 35 punti / competenze tecniche)

Indicazione per gli esperti:

Si prega di non interrompere il candidato durante la presentazione (10-12 minuti).

Domanda 1

5 punti

Presenti la situazione iniziale.

Proposta di soluzione	Punti
Situazione personale - Caterina Frey e Giovanna Müller vivono un'unione domestica registrata. - Giovanna Müller è incinta di 6 mesi e aspetta due gemelli. - L'attuale situazione abitativa, un appartamento di 3 locali e mezzo a Soletta, sta diventando precaria per la famiglia che presto sarà composta da 4 persone. - Stanno quindi cercando un'abitazione più grande dove andare a vivere e hanno ricevuto, da parte di un'agenzia immobiliare, un prospetto relativo una casa unifamiliare a Biberist.	2
Situazione finanziaria - L'affitto attuale dell'appartamento è di CHF 1'250 mensili. - Giovanna Müller rinuncerà al suo lavoro di parrucchiera dipendente. Continuerà quest'attività come indipendente e quindi inizialmente non sarà in grado di ottenere un reddito significativo. - I genitori di Caterina Frey vogliono sostenere l'acquisto della casa tramite un anticipo ereditario di CHF 150'000. - Il reddito di Caterina Frey ammontava, nel 2020, a CHF 165'000 franchi e si prevede un ulteriore aumento. - Il reddito di Giovanna Müller ammontava, nel 2020, a CHF 42'000 CHF e verrà meno in futuro. - Le clienti dispongono di averi su conti per un totale di CHF 111'970, nonché averi su conti del pilastro 3a per CHF 54'130.	2
Domande/Esigenze delle clienti Chiarimenti su domande ancora aperte riguardanti l'acquisto della casa, il finanziamento ed i prossimi passi da intraprendere.	1

Risposte della candidata / del candidato	

Domanda 2**7 punti**

Caterina Frey e Giovanna Müller, che vivono in un'unione domestica registrata, le chiedono di elaborare l'“abituale” proposta di finanziamento bancario sulla base delle informazioni disponibili. Questo dovrebbe permettere di capire se, considerando l'anticipo ereditario promesso e la messa a disposizione dei mezzi propri minimi aggiuntivi, il finanziamento può essere concesso.

- 2.1) Indichi alle clienti come potrebbe essere strutturata l'“abituale” proposta di finanziamento bancario. Nei suoi calcoli supponga che la banca consideri come base d'anticipo l'importo di CHF 860'000, sulla base di un prezzo d'acquisto di CHF 900'000.
- 2.2) Ritene che, sulla base delle disponibilità finanziarie descritte nella situazione iniziale, l'ammontare dei fondi propri a disposizione sia sufficiente per ottenere il finanziamento per l'acquisto della casa unifamiliare a Biberist? Motivi le sue osservazioni.

Proposta di soluzione	Punti	Errore consequenziale
Proposta “abituale” di finanziamento bancario: 20% mezzi propri, 80% ipoteca, da calcolare su un valore di anticipo di CHF 860'000 Prezzo d'acquisto CHF 900'000 CHF 40'000 Mezzi propri (differenza tra il prezzo d'acquisto e il valore d'anticipo) <u>CHF 172'000</u> Mezzi propri 20% di CHF 860'000 CHF 212'000 Totale mezzi propri necessari CHF 688'000 Totale finanziamento ipotecario massimo CHF 900'000 Totale prezzo d'acquisto come sopra	5	EC EC EC
Grazie al possibile anticipo ereditario, il finanziamento può essere strutturato come segue: CHF 150'000 Anticipo ereditario dei genitori di Caterina Frey <u>CHF 62'000</u> A debito dei conti risparmio di ambedue le clienti CHF 212'000 Mezzi propri necessari come sopra <u>Conclusioni:</u> Sì , sulla base della situazione dei mezzi propri disponibili, il finanziamento può essere concesso. La liquidità rimanente, come riserva di liquidità, è sufficiente.	1 1	EC EC

Risposte della candidata / del candidato

Domanda 3**7 punti**

Le clienti chiedono se il prezzo di acquisto dell'immobile è realistico o se può essere messo in discussione nelle trattative con il venditore.

3.1) Indichi alle clienti come si calcola il valore reale della casa unifamiliare. Utilizzi i dati contenuti nel prospetto di vendita e le seguenti informazioni:

- I terreni edificabili comparabili in questa zona vengono valutati a CHF 500 al m2.
- I costi di costruzione per edifici simili a questo ammontano a CHF 760 al m3.
- Per il calcolo della vetustà dell'immobile si considera un deprezzamento annuo lineare dell'1%.
- I costi accessori relativi la costruzione ammontano al 10% del valore attuale dell'edificio.
- Arrotondi il risultato ottenuto ai CHF 10'000 più vicini.

3.2) Quali altre possibilità avrebbero le due clienti per plausibilizzare o verificare il prezzo di compravendita di CHF 900'000? Indichi due ulteriori possibilità.

Proposta di soluzione	Punti	Errore consequenziale																								
<u>Calcolo del valore reale:</u> <table> <tr> <td>Valore del terreno</td><td>555 m2 a CHF 500</td><td>CHF 277'500</td></tr> <tr> <td>Valore della costruzione</td><td>777 m3 a CHF 760</td><td>CHF 590'520</td></tr> <tr> <td>dedotta vetustà</td><td>10 anni all'1.00% annuo</td><td><u>CHF -59'052</u></td></tr> <tr> <td>Valore attuale costruzione: Valore a nuovo dedotta vetustà</td><td></td><td>CHF 531'468</td></tr> <tr> <td>Costi accessori</td><td></td><td><u>CHF 53'147</u></td></tr> <tr> <td>Totale valore reale</td><td></td><td><u>CHF 862'115</u></td></tr> <tr> <td>dedotto arrotondamento</td><td></td><td><u>CHF -2'115</u></td></tr> <tr> <td>Totale valore reale arrotondato</td><td></td><td>CHF 860'000</td></tr> </table>	Valore del terreno	555 m2 a CHF 500	CHF 277'500	Valore della costruzione	777 m3 a CHF 760	CHF 590'520	dedotta vetustà	10 anni all'1.00% annuo	<u>CHF -59'052</u>	Valore attuale costruzione: Valore a nuovo dedotta vetustà		CHF 531'468	Costi accessori		<u>CHF 53'147</u>	Totale valore reale		<u>CHF 862'115</u>	dedotto arrotondamento		<u>CHF -2'115</u>	Totale valore reale arrotondato		CHF 860'000	5	EC EC EC EC EC
Valore del terreno	555 m2 a CHF 500	CHF 277'500																								
Valore della costruzione	777 m3 a CHF 760	CHF 590'520																								
dedotta vetustà	10 anni all'1.00% annuo	<u>CHF -59'052</u>																								
Valore attuale costruzione: Valore a nuovo dedotta vetustà		CHF 531'468																								
Costi accessori		<u>CHF 53'147</u>																								
Totale valore reale		<u>CHF 862'115</u>																								
dedotto arrotondamento		<u>CHF -2'115</u>																								
Totale valore reale arrotondato		CHF 860'000																								
• Inserimento dati dell'immobile in un sistema di valutazione professionale (v. sistema edonistico; per esempio Wüest & Partner, IAZI ecc.) • Ottenimento di una perizia da parte di un esperto immobiliare • Richiesta presso le autorità competenti in materia di costruzioni,, il vicinato, ecc. Indicazione per gli esperti: Due affermazioni corrette permettono di ottenere il punteggio pieno.	2																									

Risposte della candidata / del candidato

Domanda 4**11 punti**

A questo punto le clienti desiderano sapere da voi se con il loro futuri redditi l'acquisto della casa è sostenibile a lungo termine.

- 4.1) Elabori, in base alle informazioni a disposizione ed i criteri abituali il calcolo della sostenibilità (calcolatorio) ed illustri il suo risultato alle persone interessate.
- 4.2) Le due clienti sono interessate ad un finanziamento a lungo termine, sui 10 anni, per l'intero importo del credito ipotecario. Per le ipoteche fisse, con questa durata, si applica attualmente un tasso d'interesse dell'1.40%. Calcoli, sulla base di questi dati, i costi effettivi mensili dell'abitazione.

Perché c'è una differenza tra i costi effettivi per la casa unifamiliare e i costi attuali per l'appartamento? Indichi due possibili motivi di questa differenza.

4.1)

Proposta di soluzione			Punti	Errore conseguenziale																								
<table><tr><th>Calcolo della sostenibilità</th><th>Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)</th><th>Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)</th></tr><tr><td>Interessi calcolatori del 5% su CHF 688'000</td><td>CHF 34'400</td><td>CHF 34'400</td></tr><tr><td>2. Ipoteca</td><td>CHF 114'638</td><td>CHF 129'000</td></tr><tr><td>Ammortamento della 2. ipoteca in 15 anni</td><td>CHF 7'643</td><td>CHF 8'600</td></tr><tr><td>Costi accessori dell'1% su CHF 860'000</td><td>CHF 8'600</td><td>CHF 8'600</td></tr><tr><td>Costi calcolatori p.a.</td><td>CHF 50'643</td><td>CHF 51'600</td></tr><tr><td>Reddito C. Frey</td><td>CHF 165'000</td><td>CHF 165'000</td></tr><tr><td>Sostenibilità</td><td>30.69%</td><td>31.27%</td></tr></table>			Calcolo della sostenibilità	Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)	Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)	Interessi calcolatori del 5% su CHF 688'000	CHF 34'400	CHF 34'400	2. Ipoteca	CHF 114'638	CHF 129'000	Ammortamento della 2. ipoteca in 15 anni	CHF 7'643	CHF 8'600	Costi accessori dell'1% su CHF 860'000	CHF 8'600	CHF 8'600	Costi calcolatori p.a.	CHF 50'643	CHF 51'600	Reddito C. Frey	CHF 165'000	CHF 165'000	Sostenibilità	30.69%	31.27%	5	FF
Calcolo della sostenibilità	Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)	Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)																										
Interessi calcolatori del 5% su CHF 688'000	CHF 34'400	CHF 34'400																										
2. Ipoteca	CHF 114'638	CHF 129'000																										
Ammortamento della 2. ipoteca in 15 anni	CHF 7'643	CHF 8'600																										
Costi accessori dell'1% su CHF 860'000	CHF 8'600	CHF 8'600																										
Costi calcolatori p.a.	CHF 50'643	CHF 51'600																										
Reddito C. Frey	CHF 165'000	CHF 165'000																										
Sostenibilità	30.69%	31.27%																										
Indicazione per gli esperti: - I calcoli si basano su un valore d'anticipo definito della banca in CHF 860'000, in particolare per quanto riguarda il calcolo dei costi accessori. - Solo il reddito di Caterina Frey può essere preso in considerazione, dato che Giovanna Müller svolgerà un'attività indipendente dopo la nascita dei gemelli e il suo reddito futuro non è ancora chiaro.																												
<table><tr><th>Costi effettivi dell'abitazione</th><th>Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)</th><th>Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)</th></tr><tr><td>Costi effettivi per interessi (1.40% di CHF 688'000)</td><td>CHF 9'632</td><td>CHF 9'632</td></tr><tr><td>Ammortamento della 2. ipoteca (vedi sopra)</td><td>CHF 7'643</td><td>CHF 8'600</td></tr><tr><td>Costi accessori calcolatori (vedi sopra)</td><td>CHF 8'600</td><td>CHF 8'600</td></tr><tr><td>Costi effettivi dell'abitazione per anno</td><td>CHF 25'875</td><td>CHF 26'832</td></tr><tr><td>Costi effettivi dell'abitazione al mese</td><td>CHF 2'156</td><td>CHF 2'236</td></tr></table>			Costi effettivi dell'abitazione	Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)	Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)	Costi effettivi per interessi (1.40% di CHF 688'000)	CHF 9'632	CHF 9'632	Ammortamento della 2. ipoteca (vedi sopra)	CHF 7'643	CHF 8'600	Costi accessori calcolatori (vedi sopra)	CHF 8'600	CHF 8'600	Costi effettivi dell'abitazione per anno	CHF 25'875	CHF 26'832	Costi effettivi dell'abitazione al mese	CHF 2'156	CHF 2'236	4	FF						
Costi effettivi dell'abitazione	Variante 1 (1. Ipoteca = 66.67%)	Variante 2 (1. Ipoteca = 65.00%)																										
Costi effettivi per interessi (1.40% di CHF 688'000)	CHF 9'632	CHF 9'632																										
Ammortamento della 2. ipoteca (vedi sopra)	CHF 7'643	CHF 8'600																										
Costi accessori calcolatori (vedi sopra)	CHF 8'600	CHF 8'600																										
Costi effettivi dell'abitazione per anno	CHF 25'875	CHF 26'832																										
Costi effettivi dell'abitazione al mese	CHF 2'156	CHF 2'236																										

Motivi della differenza di costi: • La casa è molto più grande del precedente appartamento. • La casa offre più flessibilità dell'appartamento in affitto (conversione e ampliamento, arredamento, ecc.). • La casa è indipendente (nessuna emissione di rumori o odori da parte dei vicini). • L'area circostante può essere utilizzata esclusivamente dai futuri proprietari. • L'ammortamento della seconda ipoteca si somma ai costi effettivi. • I costi accessori sono probabilmente superiori a quelli dell'appartamento precedente. • ecc. Indicazione per gli esperti: 4 motivi adeguati permettono di ottenere il punteggio pieno.	2	
--	---	--

Risposte della candidata / del candidato

Domanda 5**5 punti**

Riassuma le sue indicazioni, conclusioni e raccomandazioni riferite alle precedenti domande ed introduca la prossima fase del colloquio con la signora Frey.

Proposta di soluzione	Punti	Errore consequenziale
Conclusioni e raccomandazioni • Il prezzo d'acquisto di CHF 900'000 è superiore al valore di anticipo stabilito dalla banca. Questo può essere plausibilizzato con il calcolo del valore reale. Le clienti devono quindi apportare una quota di mezzi propri superiore. • Il finanziamento richiesto è sostenibile. Grazie all'anticipo ereditario da parte dei genitori di Caterina Frey, sono disponibili sufficienti fondi propri in linea con l'“abituale” proposta di finanziamento immobiliare. La rimanente riserva di liquidità è sufficiente. • La sostenibilità è data anche senza il reddito di Giovanna Müller. • Rispetto all'affitto precedente, le spese relative la nuova abitazione sono più elevate. I motivi sono derivanti dal fatto che l'abitazione risulta molto più grande, vi è un ammortamento, i costi accessori supplementari e gli altri vantaggi che offre una casa propria.	4	EC
Passaggio al prossimo blocco di domande - Ha ancora delle domande di comprensione? - Ci sono altri aspetti che la preoccupano?	1	

Risposte della candidata / del candidato

Parte 2: Domande d'approfondimento sulla presentazione (max. 5 punti / competenze tecniche)

Indicazioni per gli esperti:

Al termine della presentazione (10-12 minuti), dovete porre al candidato tre domande di approfondimento relative alla sua presentazione. Si prega di selezionare **tre** domande dalla seguente serie di domande.

Assicuratevi che le domande si integrino il più possibile nella presentazione del candidato. È auspicabile creare dei passaggi naturali dalla parte precedente "Non sono sicuro di aver capito bene. Perché.....?".

Solo l'esperto che conduce la conversazione e interpreta il ruolo del cliente fa le domande. L'altro esperto (protocolante) si occupa della trascrizione dettagliata delle domande e delle risposte date dal candidato.

Possibili domande:**Domanda A (Finanziamento - se il valore di anticipo più basso non viene preso in considerazione):**

Lei ha effettuato i calcoli sul prezzo di compravendita di CHF 900'000. Ma la banca, a quanto pare, si basa nella propria valutazione interna su un valore di anticipo di CHF 860'000. Questo ha un'influenza sul finanziamento?

Proposta di soluzione:

Sì, questo ha un'influenza. Se il valore d'anticipo interno della banca è inferiore al prezzo d'acquisto, la differenza deve essere finanziata interamente con mezzi propri. Nel vostro caso, i CHF 40'000 dovrebbero essere finanziati tramite i mezzi propri disponibili.

Domanda B (Finanziamento - se il valore di anticipo più basso non è spiegato):

Lei ha effettuato i calcoli solo sul valore di CHF 860'000. Ma il prezzo di compravendita è di CHF 900'000? Perché? Me lo può spiegare?

Proposta di soluzione:

La banca considera come valore d'anticipo l'importo di CHF 860'000. Se il valore interno d'anticipo secondo la banca è inferiore al prezzo di acquisto, la differenza deve essere finanziata interamente con mezzi propri. La proposta di finanziamento si basa quindi sul valore di anticipo di CHF 860'000.

Domanda C (Calcolo del valore reale - se il valore attuale dell'edificio non viene calcolato):

La casa ha già 10 anni. Alcuni elementi non sono più in perfette condizioni. Questo aspetto non viene considerato nel calcolo del valore reale?

Proposta di soluzione:

Sì, ha ragione. Per calcolare l'attuale valore reale è necessario dedurre dal valore a nuovo dell'abitazione la vetustà che ammonta all'1% per ogni anno di età dell'immobile.

Domanda D (Calcolo della sostenibilità - se il reddito della signora Müller è incluso):

Ha calcolato la sostenibilità con il reddito di entrambi. Ma la mia compagna smetterà di lavorare!?

Proposta di soluzione:

Sì, ha ragione. Possiamo calcolare la sostenibilità considerando unicamente il suo reddito, poiché non è ancora chiaro quanto guadagnerà la sua compagna attraverso l'attività indipendente.

Domanda E (Spese dell'abitazione - se sono inclusi l'ammortamento e i costi accessori):

Abbiamo capito che essere proprietari di una casa costerà molto di più che essere in affitto in un appartamento. Ma gli organi di stampa hanno sempre sostenuto che con gli attuali bassi tassi d'interesse si può vivere nella propria casa quasi gratis!?

Proposta di soluzione:

Se nel calcolo dei costi dell'abitazione si tiene conto solo degli oneri per interessi si ha l'impressione che vivere nella propria casa di proprietà sia molto economico. Tuttavia, se si includono gli ammortamenti e i costi accessori per la manutenzione periodica dell'abitazione, le spese necessarie a lungo termine possono essere significativamente più alte.

Domanda F (Spese dell'abitazione - se non sono inclusi l'ammortamento e i costi accessori):

I costi per interessi per la nostra abitazione saranno molto bassi. Ma non dovremmo includere altri costi nel confronto con l'attuale situazione in affitto?

Proposta di soluzione:

Sì, ha ragione. Per un confronto corretto, bisogna includere anche l'ammortamento della seconda ipoteca e le spese accessorie per la manutenzione periodica dell'abitazione. Di conseguenza, i costi effettivi dell'abitazione possono essere più alti dell'attuale affitto, nonostante i bassi tassi d'interesse.

Domanda 1**2 punti**

--

Risposte della candidata / del candidato	Punti
	2

Domanda 2**1 ½ punti**

--

Risposte della candidata / del candidato	Punti
	1 ½

Domanda 3**1 ½ punti**

--

Risposte della candidata / del candidato	Punti
	1 ½

Parte 3: Domande tecniche sul caso (max. 20 punti / competenze tecniche)

Indicazioni per gli esperti:

Si prega di porre al candidato le seguenti domande tecniche dopo avergli sottoposto quelle relative alla parte di approfondimento (vedi parte 2). Queste domande si riferiscono sempre al caso specifico del cliente.

Le domande che non hanno potuto essere poste per mancanza di tempo devono essere cancellate e annotate sulla cartella a colori.

Quando, nella discussione, si intende passare ad un altro argomento, si prega di procedere nella maniera più realistica possibile come avviene all'interno di un colloquio con il cliente, ad esempio Ora ho ancora una domanda su xxx.

Solo l'esperto che conduce la conversazione e interpreta il ruolo del cliente fa le domande. L'altro esperto (protocollante) si occupa della trascrizione dettagliata delle domande e delle risposte date dal candidato.

Domanda 1

6 punti

Una coppia di amici ha comprato una casa unifamiliare a Berna in diritto di superficie. Ci hanno detto che il prezzo d'acquisto era molto più basso rispetto ad una proprietà tradizionale.

- 1.1) Può spiegarci perché l'immobile che ci è stato offerto in vendita, sarebbe più conveniente se lo acquistassimo in diritto di superficie?
- 1.2) Per quale motivo il proprietario del terreno decide di costituire sulla sua particella un diritto di superficie?
- 1.3) Cosa succede alla particella in diritto di superficie nel caso uno dei due partner dovesse decedere? Dovrebbero prendere delle precauzioni in merito?

Proposta di soluzione	Punti
Se una proprietà viene acquistata in diritto di superficie questo presuppone che in precedenza l'edificio sia stato scorporato dal terreno creando due fondi separati. Questo significa che un acquirente può acquistare l'edificio senza il terreno , il che può ridurre significativamente il prezzo di acquisto.	2
Il proprietario del terreno, e futuro prestatore del diritto di superficie, addebiterà, per l'utilizzo del suo terreno edificabile, un canone per la concessione del diritto di superficie . Questo gli permette di ottenere, dal suo terreno, un rendimento che in precedenza non aveva. Inoltre, non ha più bisogno di prendersi cura del proprio terreno, in quanto è generalmente messo a disposizione, ad uso esclusivo, del beneficiario del diritto di superficie.	2
Il diritto di superficie passa agli eredi legali o istituiti . A seconda della situazione familiare, si dovrebbe regolare con un contratto successorio o un testamento chi erediterebbe il diritto di superficie.	2

Risposte della candidata / del candidato



Domanda 2**5 punti**

Naturalmente, siamo anche interessati a sapere come si presenterà la situazione fiscale dopo l'acquisto della casa unifamiliare. Un amico che allestisce la nostra dichiarazione fiscale ci ha detto che dopo l'acquisto della casa dovremo pagare le imposte anche sul valore locativo.

- 2.1) Cosa si intende per “valore locativo” e perché esiste questo concetto?
- 2.2) Dove posso informarmi a quanto ammonta questo valore locativo nel caso dovessimo effettivamente comprare la casa unifamiliare a Biberist?
- 2.3) Esiste la possibilità di dedurre qualcosa dal reddito e dalla sostanza imponibile in relazione alla nuova casa unifamiliare?

Proposta di soluzione	Punti
Il valore locativo è l'affitto pagato per una proprietà immobiliare occupata dal proprietario. Questo valore locativo viene aggiunto agli altri redditi imponibili. Questo è destinato a compensare l'ineguaglianza nei confronti degli inquilini che non possono dedurre l'affitto dalle loro imposte.	2
Il venditore o l'autorità fiscale cantonale competente possono fornirvi informazioni sull'importo del valore locativo.	1
Le seguenti deduzioni fiscali sono ammesse in relazione alla proprietà di un immobile abitato dal proprietario: <u>Imposta sul reddito:</u> • gli interessi ipotecari effettivamente pagati • la deduzione forfettaria o i costi effettivi per l'utilizzo e la manutenzione (costi correnti) • gli investimenti necessari al mantenimento del valore della proprietà (manutenzioni) • qualsiasi ammortamento indiretto tramite il 3a pilastro • premi per l'assicurazione stabili contro gli incendi, i rischi naturali, i danni dell'acqua, le rotture vetri e la responsabilità civile (esclusa la mobilia domestica e l'assicurazione di responsabilità civile personale) • (se applicabile, ulteriori interessi per prestiti da terzi) Indicazione per gli esperti: Tre affermazioni corrette permettono di ottenere il punteggio pieno. <u>Imposta sulla sostanza:</u> • i debiti ipotecari • (se applicabile, ulteriori prestiti da terzi)	1.5 0.5

Risposte della candidata / del candidato



Domanda 3

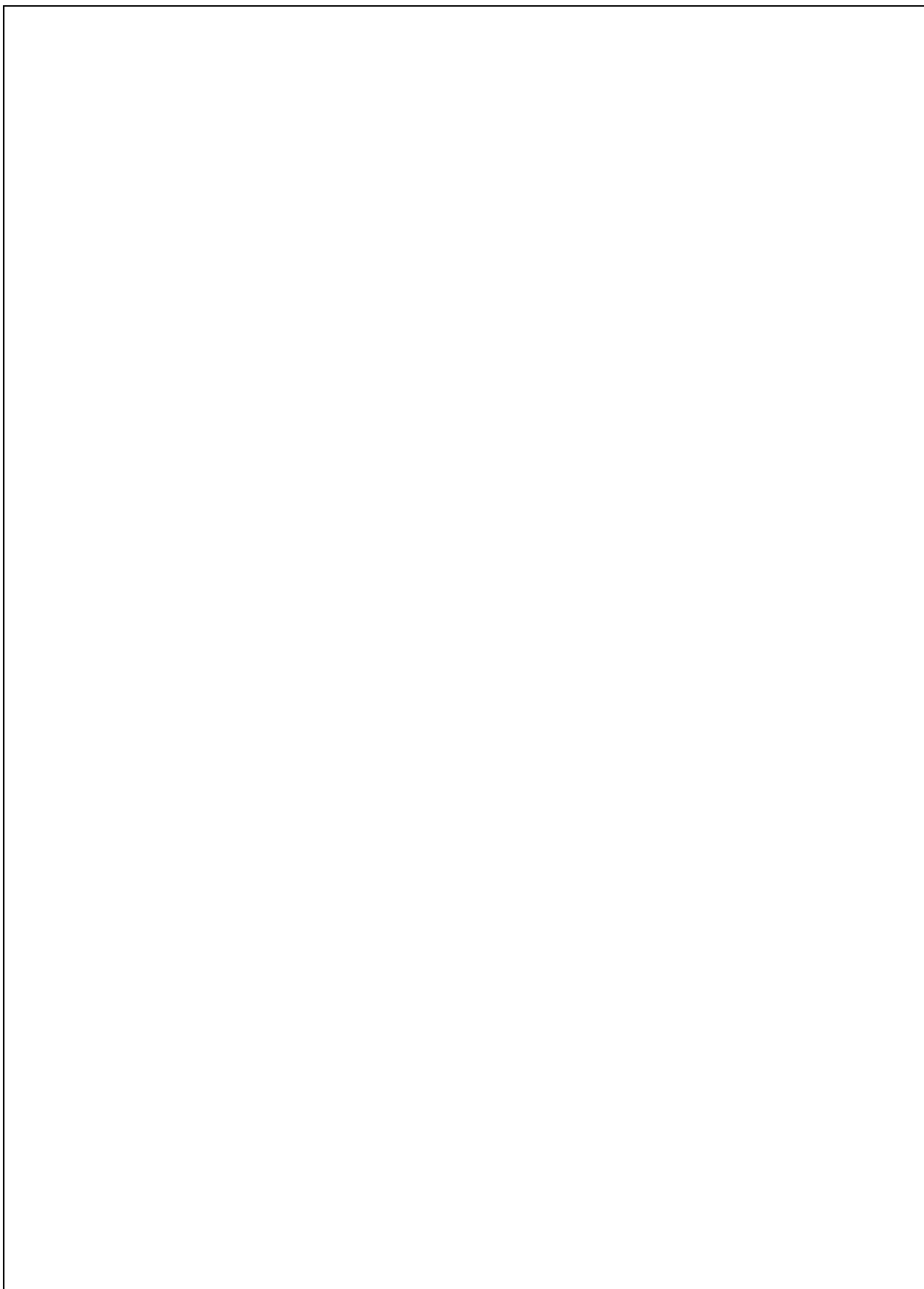
5 punti

Ora abbiamo un'altra domanda, di tipo giuridico, riguardante la nostra unione domestica registrata.

- 3.1) Per quanto riguarda il diritto matrimoniale ed i diritti di proprietà, siamo effettivamente equiparate a delle coppie sposate?
- 3.2) Che cosa possiamo fare per favorirci maggiormente finanziariamente rispetto a quanto prevede la legge?
- 3.3) Se nascono i gemelli, siamo automaticamente entrambi i loro genitori come avviene per le coppie sposate?

Proposta di soluzione	Punti
Il regime matrimoniale che entra in vigore, secondo la legge, per le coppie in unione domestica registrata è la separazione dei beni . Di conseguenza, i patrimoni delle due partner non andranno a mescolarsi come nel caso del matrimonio. Pertanto, ogni partner rimane in possesso dei propri beni.	1
Attraverso una convenzione patrimoniale stipulata per atto pubblico , potete stabilire che le disposizioni del regime matrimoniale della partecipazione agli acquisti tra coniugi si applichino anche tra voi due in qualità di partner registrati e che, in caso di decesso, vi venga assegnato reciprocamente l'intero aumento (cioè il patrimonio accumulato durante la durata dell'unione domestica registrata secondo le disposizioni della partecipazione agli acquisti) (favoreggiamento massimo nel regime dei beni).	2
Con un testamento si può inoltre determinare il favoreggiamento massimo secondo il diritto ereditario.	1
Nelle unioni domestiche registrate tra due donne, i figli sono legalmente attribuiti solo alla madre naturale . Una legame genitoriale con il partner registrato non sorge quindi automaticamente.	1

Risposte della candidata / del candidato



Domanda 4

4 punti

Dopo la nascita dei gemelli, dipenderemo dal mio reddito.

- 4.1) Ci sono della possibilità di proteggerci in caso mi ammalassi o mi dovesse succedere qualcosa e l'immobile non fosse pertanto più sostenibile?
- 4.2) Se dovessimo scegliere una soluzione tramite un'assicurazione del pilastro 3a, potrei, e dovrei, far inserire una clausola beneficiaria a favore della mia partner?

Proposta di soluzione	Punti
A tal fine, è necessario analizzare in dettaglio la vostra situazione di rischio previdenziale. Eventualmente sarebbe consigliabile stipulare un'assicurazione in caso di incapacità di guadagno e/o in caso di decesso. Inoltre sarebbero molto utili, proprio a questo scopo, sia una convenzione patrimoniale con reciproco favoreggiamento massimo come pure un testamento.	3
I partner registrati, proprio come i coniugi, sono automaticamente previsti quali primi beneficiari di un pilastro 3a in caso di morte. Non ha quindi bisogno di far inserire una clausola beneficiaria particolare a favore della sua partner.	1

Risposte della candidata / del candidato	

