

# L'accertamento di valori degli immobili a fini tributari: aspetti controversi



## L'ACCERTAMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI A FINI TRIBUTARI: ASPETTI CONTROVERSI

Webinar – giovedì 1 luglio 2021 (15.00-18.00)

- 15.00 *Saluti di benvenuto*  
- Vincenzo NASINI, Avvocato - Vicepresidente Nazionale Confedilizia - Presidente APE Confedilizia Genova e Federazione Ligure  
- Ordine degli Architetti di Genova  
- Ordine degli Ingegneri di Genova  
- Marcello POLLIO, Dottore Commercialista, revisore legale - Docente Università Telematica «Pegaso» - Presidente P.R.E.G.I.A.
- 15.30 *L'accertamento di valore nel contesto tributario*  
Giovanni Battista POGGI, Dottore Commercialista, revisore legale - Consigliere P.R.E.G.I.A.
- 15.55 *Accertamento di valore e imposte indirette*  
Luigi CASTELLO, Notaio - Consigliere P.R.E.G.I.A.
- 16.10 *Il M.O.S.I. e gli standard valutativi per l'Agenzia delle Entrate*  
Giovanni Battista CIPOLOTTI, Valutatore immobiliare - Docente Università di Udine
- 16.40 *Controversie nelle valutazioni a fini tributari: casi concreti*  
Carlo FRITTOLE, Dottore Commercialista - Valutatore aziendale e immobiliare - Segretario P.R.E.G.I.A.
- 17.00 *Valore e reddito nella fiscalità erariale e locale*  
Giorgio SPAZIANI TESTA, Avvocato - Presidente Nazionale Confedilizia
- 17.20 *Tavola rotonda: «Confronti nazionali, internazionali e proposte di miglioramento» oltre ai relatori, interviene*  
Antonio CAMPAGNOLI, Avvocato - Presidente FIABCI Italia
- 17.45 *Domande dal pubblico*

Conduce l'evento: Dr Vittorio Zirnstein - Direttore di Re<sup>2</sup>

Iscrizioni: <https://register.gotowebinar.com/register/5911612642880597776>

Col patrocinio di



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
hic sunt futura



FIABCI-ITALIA  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI



Accreditato da:

Ordine degli Architetti di Genova  
C.N.D.C.E.C.



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

Ordine degli Ingegneri di Genova  
Collegio Geometri di Torino

e per i VALUTATORI IMMOBILIARI ai sensi della norma UNI11558

In corso di accreditamento dal Notariato

*Il M.O.S.I. e gli standard valutativi per l'Agenzia delle Entrate*

**Giovanni Battista CIPOLOTTI, Valutatore immobiliare - Docente Università di Udine**



**M.O.S.I.**



Prenota un appuntamento [Come accedere ai servizi](#) [Contatti e assistenza](#) [Trova l'ufficio](#)

Seguici su: [f](#) [t](#) [in](#) [v](#) [r](#)

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾ [Area riservata](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Fabbricati e terreni](#) / [Servizi tecnico estimativi](#) / Servizi tecnici estimativi - Che cos'è

## SERVIZI TECNICO ESTIMATIVI

<b>INFORMAZIONI</b>
<b>Che cos'è</b>
Normativa e prassi

## Servizi tecnici estimativi - Che cos'è

L'Agenzia svolge attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative per le Amministrazioni Pubbliche e gli Enti a esse strumentali, indicate all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

In base all'art. 64, comma 3-bis, del D.lgs. 300 del 1999, le attività sono regolate da specifici accordi tra l'Agenzia e le Amministrazioni richiedenti e all'Agenzia spetta il rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle attività tecnico-stimative, ad eccezione dei casi in cui specifiche norme ne prevedano espressamente la gratuità.

I servizi forniti sono:

- perizie di stima su beni immobili;
- pareri di congruità tecnico-economica (pareri di congruità su perizie di stima di beni immobili redatte da terzi e pareri di congruità su preventivi per l'acquisto di beni o la fornitura di servizi);
- consulenza tecnico-estimativa specialistica (accertamento di regolare esecuzione di lavori su immobili o di forniture di beni e servizi; predisposizione della documentazione per la consegna e la restituzione di beni immobili; verifica dello stato d'uso e quantificazione di eventuali danni di beni immobili; ecc.).

DECRETO LEGISLATIVO 30 luglio 1999, n. 300

Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59.  
(GU n.203 del 30-8-1999 - Suppl. Ordinario n. 163 )  
note: Entrata in vigore del decreto: 14/09/1999

3-bis. Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia **((delle entrate))** e' competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione e' stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59.



- Arbitro o giocatore?
- Concorrenza istituzionale.
- Concorrenza economica: differenza nei costi marginali con il professionista piuttosto evidente.
- Concorrenza tecnica: accessibilità a DB.

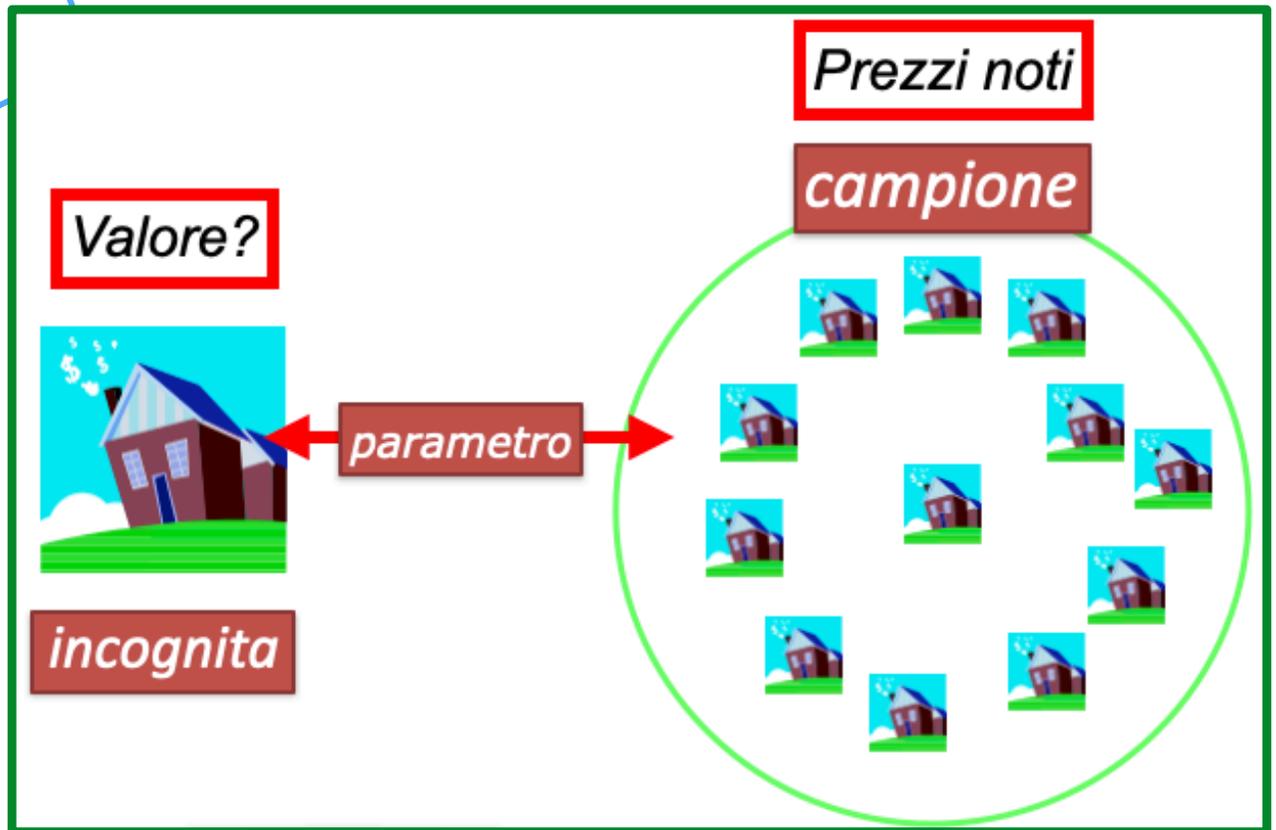


*“Il libro delle regole  
dell’Agenzia del Territorio in  
materia estimativa”  
(G. Alemanno)*

*“Procedimento comparativo  
derivato dall’M.C.A.”  
(G. Guerrieri)*

MOSI  
MCA

*Metodo del confronto di mercato*



*V° postulato estimativo: il giudizio di stima è di tipo comparativo*

Costo



*“..si faccia riscontro sul prezzo...e dal tal riscontro ne risulterà, a mio giudizio sempre la stima più sicura e meno soggetta ad errori...”*

(C. Trinci, 1755)

Diversi autori del '800 formulazione rigidamente matematica (Ridomo, 1819, Cavalieri San Bertolo 1821, Biancardi 1856).

Capitalizzazione

*“Serpièri inizio 900 portò l'Estimo nel campo proprio della Scienza economica” (G. Brusa).*

*Metodo del confronto di mercato*  
*Declinazione più semplice*

U.I.	Prezzo (euro)	Consistenza (mq comm)
1	116.000,00	80
2	114.000,00	76
3	137.250,00	90
4	154.000,00	100
5	130.720,00	86
6	139.120,00	94
7	100.100,00	65
8	120.000,00	75
<b>tot</b>	<b>1.011.190,00</b>	<b>666</b>



78 m<sup>2</sup>  
VM=?

$$V_x = 78 \times 1.518,30$$

Valore normale

+ aggiunte - detrazioni



**valore di stima**

Campione omogeneo

M.C.A. campione non omogeneo

comparativi

bene in stima

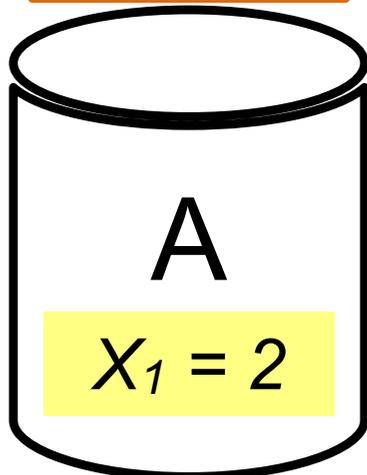
dati

*Schema 1 - TABELLA DEI DATI RILEVATI (VALORE DI MERCATO)*

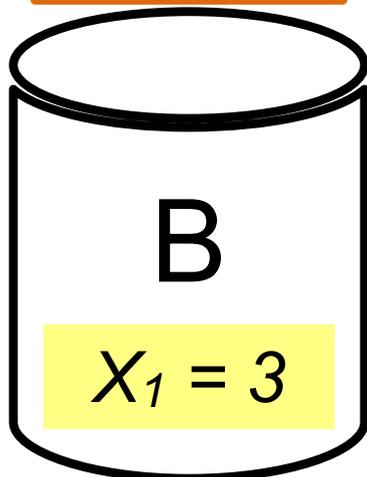
Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile $m$	Immobile da valutare
PREZZO DI MERCATO	$PREZZO_1$	$PREZZO_2$	...	$PREZZO_m$	-
CARATTERISTICA <sub>1</sub>	$CRT_{11}$	$CRT_{12}$	...	$CRT_{1m}$	$CRT_1$
CARATTERISTICA <sub>2</sub>	$CRT_{21}$	$CRT_{22}$	...	$CRT_{2m}$	$CRT_2$
...	...	...	...	...	...
CARATTERISTICA <sub>n</sub>	$CRT_{n1}$	$CRT_{n2}$	...	$CRT_{nm}$	$CRT_n$

PARAMETRI

100 euro



110 euro



## Tabella dei prezzi marginali

	Prezzo marginale
Caratteristica $X_1$	$P_1 = 10$
Caratteristica $X_2$	$P_2$
...	...
Caratteristica $X_n$	$P_n$

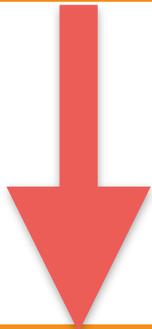
**“Prezzo differenziale”**

## Tabella di valutazione

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene in stima
Prezzo	$P_a$	$P_b$	$P_c$	?
Caratteristica $X_1$	$(X_{1x} - X_{11}) \times P_1$	$(X_{1x} - X_{12}) \times P_1$	$(X_{1x} - X_{13}) \times P_1$	$X_{1x}$
Caratteristica $X_2$	$(X_{2x} - X_{21}) \times P_2$	$(X_{2x} - X_{22}) \times P_2$	$(X_{2x} - X_{23}) \times P_2$	$X_{2x}$
...	...	...	...	...
Caratteristica $X_n$	$(X_{nx} - X_{n1}) \times P_n$	$(X_{nx} - X_{n2}) \times P_n$	$(X_{nx} - X_{n3}) \times P_n$	$X_{nx}$
Somma algebrica	$P_a$ corretto	$P_b$ corretto	$P_c$ corretto	

Aggiunte e detrazioni fatte a monte

**MCA**



**MOSI**

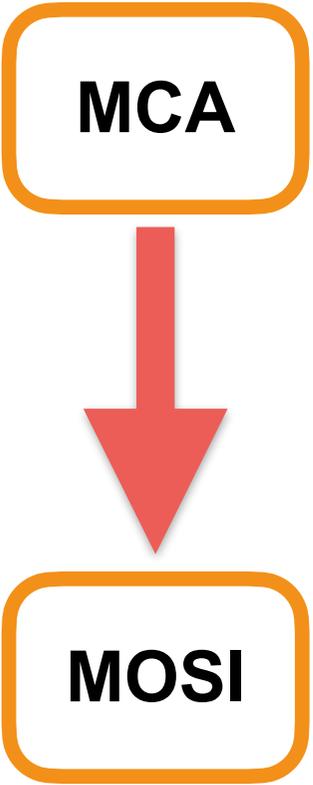
**Standardizzazione:**



**caratteristiche**



**criteri misurazione**

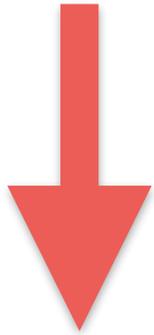


				Immobili in comparazione				Immobil in stima Subject S	
N.	Denominazione	Dettaglio o nomenclature	Unità di misura o punteggio		Comp. C <sub>a</sub>	Comp. C <sub>b</sub>	Comp. C <sub>i</sub>		Comp. C <sub>m</sub>
					Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero		Quantità o numero
C <sub>1</sub>	Caratteristiche architettoniche	Normale	0						
		Di pregio	1						
C <sub>2</sub>	Dotazioni efficienza impianti	Esistente	sì	no					
		C <sub>2.1</sub> Condizionamento	1	0					
		C <sub>2.2</sub> Antincendio	1	0					
		C <sub>2.3</sub> Impianti a norma	1	0					
		C <sub>2.4</sub> Accessibilità disabili	1	0					
		C <sub>2.5</sub> Protezione luce solare	1	0					
		C <sub>2.6</sub> Sistemi pulizia facciata	1	0					
		C <sub>2.7</sub> Climatizzazione avanzata	1	0					
		C <sub>2.8</sub> Cablaggio	1	0					
		C <sub>2.9</sub> Controllo e antintrusione	1	0					
C <sub>2.10</sub> Risparmio energetico	1	0							
C <sub>3</sub>	Consistenza ragguagliata	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>						
C <sub>4</sub>	Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	0						
		Normale	1						
		Elevato	2						
C <sub>5</sub>	Funzionalità	Efficienza	%						
C <sub>6</sub>	Dotazione parcheggi	Posti auto	n.						

Uffici strutturati

# L'accertamento di valori degli immobili a fini tributari: aspetti controversi

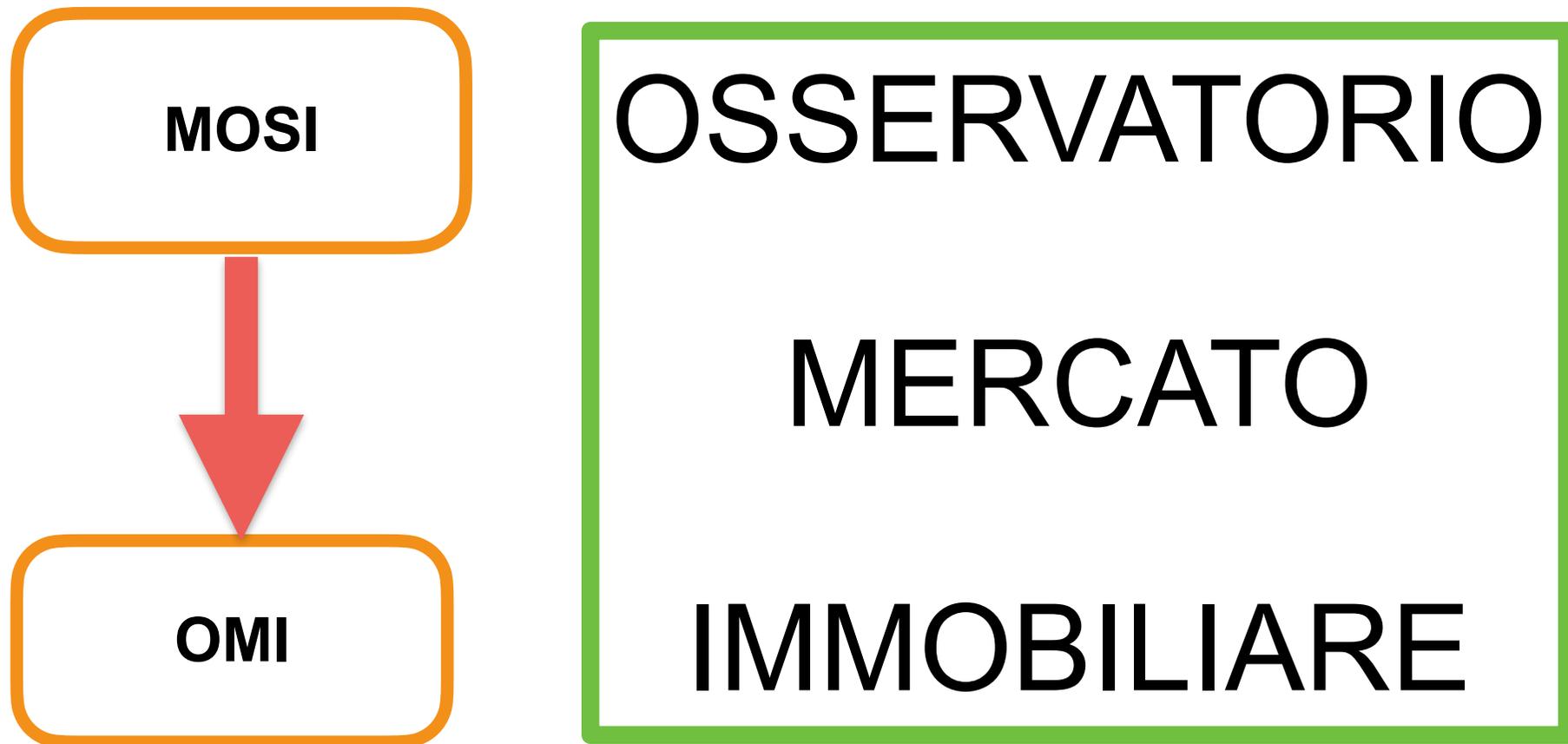
**MCA**



**MOSI**

N.	Denominazione	Dettaglio o nomenclature	Unità di misura o punteggio	Immobili in comparazione				Immobile in stima
				Comp. C <sub>a</sub>	Comp. C <sub>b</sub>	Comp. C <sub>c</sub>	Comp. C <sub>d</sub>	Subject S
				Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero
C <sub>1</sub>	Appettibilità commerciale	Scarsa	0					
		Media	1					
		Elevata	2					
C <sub>2</sub>	Ingressi e vetrine	Sviluppo lineare	ml					
C <sub>3</sub>	Consistenza ragguagliata	Superfici ragguagliate	m <sup>2</sup>					
C <sub>4</sub>	Distribuzione spazi interni	Scadente	0					
		Normale	1					
		Ottima	2					

Negozzi



*a volte i dati si riferiscono a momenti diversi*

Il coefficiente di epoca sarà:

comparabile



$K_{ei} =$

$$\frac{1.800,00}{1.700,00} = 1,06$$

OMI 1.700,00  
euro/m<sup>2</sup>

OMI 1.800,00  
euro/m<sup>2</sup>

$t_0$

$t_1$

tempo

a volte i dati si riferiscono a zone diverse

## Coefficiente di localizzazione

$$K_{li} = \frac{1.800,00}{1.500,00} = 1,2$$

Comparativo

valore omi

1.500,00  
euro/mq



1.800,00  
euro/mq

valore omi

Bene  
in stima



Analisi Swot	Qualità obiettivo utile	Qualità obiettivo dannosa
Elementi interni		
Elementi esterni	 k14921290 fotosearch ©	



Analisi Swot	<b>Qualità obiettivo utile</b>	<b>Qualità obiettivo dannosa</b>
<b>Elementi interni</b>	<b>Standardizzazione</b>	
<b>Elementi esterni</b>	 k14921290 fotosearch ©	



***Troppo spesso  
confondiamo la  
scienza economica  
con le scienze  
naturali***

**Qualità obiettivo  
dannosa**

***Astrazione***

**Elementi esterni**



k14921290 fotosearch ©





Analisi Swot	Qualità obiettivo utile	Qualità obiettivo dannosa
Elementi interni	<i>Standardizzazione</i>	<i>Astrazione</i>
Elementi esterni	<i>Trasparenza</i>	



*Il calcolo è un mezzo di cui si avvale il perito dopo che come giudice ha scelto le grandezze con le quali compiere i conteggi: il calcolo è uno strumento e non può certo esso giustificare il carattere scientifico della disciplina.*

*(G. Medici)*

**Qualità obiettivo dannosa**

**Astrazione**

**Autoreferenzialità**



ASSOCIAZIONE  
PROPRIETÀ  
EDILIZIA

CONFEDILIZIA GENOVA



PREGIA  
ASSOCIAZIONE  
strategie · immobili · aziende

**L'ACCERTAMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI A FINI TRIBUTARI: ASPETTI CONTROVERSI**  
*Webinar – giovedì 1 luglio 2021 (15.00-18.00)*

15.00 *Saluti di benvenuto*  
- Vincenzo NASINI, Avvocato - Vicepresidente Nazionale Confedilizia - Presidente APE Confedilizia Genova e Federazione Ligure  
- Ordine degli Architetti di Genova  
- Ordine degli Ingegneri di Genova  
- Marcello POLLIO, Dottore Commercialista, revisore legale - Docente Università Telematica «Pegaso» - Presidente P.R.E.G.I.A.

15.30 *L'accertamento di valore nel contesto tributario*  
Giovanni Battista POGGI, Dottore Commercialista, revisore legale - Consigliere P.R.E.G.I.A.

15.55 *Accertamento di valore e imposte indirette*  
Luigi CASTELLO, Notaio - Consigliere P.R.E.G.I.A.

16.10 *Il M.O.S.I. e gli standard valutativi per l'Agenzia delle Entrate*  
Giovanni Battista CIPOLOTTI, Valutatore immobiliare - Docente Università di Udine

16.40 *Controversie nelle valutazioni a fini tributari: casi concreti*  
Carlo FRITTOLE, Dottore Commercialista - Valutatore aziendale e immobiliare - Segretario P.R.E.G.I.A.

17.00 *Valore e reddito nella fiscalità erariale e locale*  
Giorgio SPAZIANI TESTA, Avvocato - Presidente Nazionale Confedilizia

17.20 *Tavola rotonda: «Confronti nazionali, internazionali e proposte di miglioramento» oltre ai relatori, intervengono*  
Antonio CAMPAGNOLI, Avvocato - Presidente FIABCI Italia

17.45 *Domande dal pubblico*

Conduce l'evento: *Dr Vittorio Zirnstein - Direttore di Re<sup>2</sup>*

Iscrizioni: <https://register.gotowebinar.com/register/591161264288059776>

Accreditato da:  
Ordine degli Architetti di Genova  
C.N.D.C.E.C.  
ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA  
Ordine degli Ingegneri di Genova  
Collegio Geometri di Torino  
e per i VALUTATORI IMMOBILIARI ai sensi della norma UNI11558

In corso di accreditamento dal Notariato

Col patrocinio di



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE  
hic sunt futura



FIABCI-ITALIA  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



GEOVAL  
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI



Re<sup>2</sup>  
Real Estate  
Information  
Network

# Grazie a tutti per l'attenzione

*Monitoraggio e analisi operazioni sviluppo  
immobiliare  
M.A.O.S.I.*