



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

Casi concreti



*Controversie nelle valutazioni
a fini tributari*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

*Nessuna «teoria»:
due esempi vissuti*

**IMPOSTAZIONI
INECCEPIBILI...**

**CALCOLI
IMPECCABILI...**

CONCLUSIONI... 



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

Primo caso :

ALBERGO CHIUSO

da anni

10 camere

in una grande villa

località semi-turistica



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

IMPOSTAZIONE :

*Costruzione di un
bilancio ordinario
riferibile alla struttura
ricettiva in esame*

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

PROCEDIMENTO :

1. Analisi del mercato ricettivo
2. Individuazione comparabili
3. Tariffe e riempimenti ordinari
4. Stima dei costi diretti
5. Analisi dei costi fissi

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

GESTIONE ALBERGHIERA

presenze x tariffe = RICAVI +

presenze x c.d.u. = COSTI DIRETTI -

M.C.L. =

COSTI FISSI -

E.B.I.T.D.A.R. =

*risultato economico caratteristico al lordo
di ammortamenti, accantonamenti e costi
immobiliari*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

CONCLUSIONE :

E.B.I.T.D.A.R. = canone

Stima per capitalizzazione diretta:

$$\text{VALORE} = \frac{\text{E.B.I.T.D.A.R.}}{\text{cap rate}}$$

E successiva RIPROVA... (?!?)



Ma l'E.B.I.T.D.A.R. deve...

- *retribuire il lavoro dell'imprenditore (se non è previsto un institore)*
- *ricostituire le immobilizzazioni (ammortamenti o manutenz. straord.)*
- *tenendo conto del rischio d'impresa, remunerare il capitale investito*
 - nell'**IMMOBILE**
 - nelle **ALTRE IMMOBILIZZAZIONI**
 - nel **CIRCOLANTE**

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLO*

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

*Remunerare con l'E.B.I.T.D.A.R.
solamente l'immobile, trascurando
gli altri fattori produttivi,
determina una*

**SOPRAVVALUTAZIONE
dell'immobile**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI

LA «RIPROVA»

Il valore stimato dall'A.d.E.
rientra nell'intervallo delle
quotazioni O.M.I. «ville»

E il VINCOLO ALBERGHIERO?

SE SI CHIAMA «VINCOLO» E' FACILE
CHE COMPORTI UN DEPREZZAMENTO
RISPETTO ALL'IMMOBILE LIBERO !



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

*Le quotazioni O.M.I. non
servono MAI per determinare
valutazioni immobiliari.
Men che meno per le tipologie
edilizie che non vengono
neppure rilevate!*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021
*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

Secondo caso :

AREA EDIFICABILE

(mai sviluppata)
*in paesino collinare
di 2.500 abitanti*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

IL CASO SPECIFICO

L'area divenne edificabile nel 2012:

- 120 appartamenti
- 10.000 mq. di spazi commerciali
- parcheggi.

Il Comune deve determinare l'I.M.U. per gli anni 2012/13/14 (nel 2015 la proprietà rinunziò al diritto e l'area ritornò non fabbricabile).

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

IMPOSTAZIONE :

Stima del valore di trasformazione

RICAVI DELL'OPERAZIONE	+
ALTRI COSTI DELL'OPERAZIONE	-
UTILE ATTESO DEL PROMOTORE	-
<hr/>	
VALORE DELL'AREA	=

Primo limite:

ANALISI STATICA
anziché **DINAMICA**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

PROCEDIMENTO :

1. Individuazione comparabili
2. Stima alloggio tipo con M.C.A.
3. Prezzo unitario x mq. edificabili
4. Preventivo costi edilizi
5. Calcolo utile del promotore
6. Definizione valor d'area nel 2012
7. Aggiornamento agli anni 2013/14

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

PROBLEMA :

*Quest'approccio presuppone la
vendita immediata
di tutte le quantità edificabili.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

NEL CASO IN ESAME :

RESIDENZIALE :

120 appartamenti in un Comune dove nel triennio 2010/12 le compravendite annue (NTN) erano state **fra 20 e 30 unità**.

COMMERCIALE :

10.000 mq. in una valletta priva di accessi per autotreni;

isocrona 30 minuti = **9.000 residenti**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

LA SOLUZIONE :

RESIDENZIALE :

SCAGLIONAMENTO DELLE VENDITE
in 5 anni (inclusi i 2 di costruzione) e
ANALISI DINAMICA (flussi di cassa
attualizzati, D.C.F.A.)

COMMERCIALE :

RIDIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI
a 2.000 mq. al servizio dei nuovi alloggi



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

LA CONTESTAZIONE :

*Perché? Il diritto edificatorio
va valutato nella sua interezza.*

LA RISPOSTA :

*Se si deve stimare un valore di
mercato, **il mercato prevale**
sul progetto teorico.*



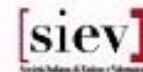
PREGIA
ASSOCIAZIONE

NUOVI ORIENTAMENTI : IL M.A.O.S.I.



servizi
estimativi

Progetto Monitoraggio e Analisi Operazioni Sviluppo Immobiliare – ambito Residenziale – 15.06.2021



- Dal dataset è possibile ricavare i dati medi significativi rilevati per Roma Capitale utili a ridurre l'aleatorietà degli elaborati estimali

Dati significativi delle operazioni di sviluppo immobiliare Settore Residenziale		
Tempi medi di rilascio dei titoli abilitativi	mesi	24
Orizzonte temporale medio di vendita del nuovo	anni	4
Assorbimento sul mercato delle nuove unità nel tempo	% vendite sulla carta	44,64%
	% vendite fine 1° anno	65,98%
	% vendite fine 2° anno	82,20%
	% vendite fine 3° anno	87,92%
Struttura finanziaria delle operazioni	% debito	55%

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLI*

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI

UN ULTIMO «DETTAGLIO»

Il Comune aveva stimato il valore d'area con riferimento all'anno 2012.

Negli anni seguenti, le quotazioni O.M.I. per quella zona mostrano che **il mercato delle abitazioni è diminuito:**

$$- 2013 = -8\%$$

$$- 2014 = -5\%$$

Quindi il Comune ha determinato il valore come segue:

$$- 2012 = 100$$

$$- 2013 = 100 \times (1-0,08) = 92$$

$$- 2014 = 92 \times (1-0,05) = 87,4$$



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

*Carlo
FRITTOLE*

ERRORE CONCETTUALE

Le quotazioni O.M.I. registrano l'evoluzione dei prezzi degli appartamenti, **non delle aree fabbricabili.**

Il valore di trasformazione (statico o dinamico) è dato dalla **DIFFERENZA** fra ricavi e costi dell'operazione immobiliare.

L'O.M.I. mostra che **sono diminuiti i ricavi, ma non i costi.** Quindi, ridurre il valore dell'area in termini percentualmente uguali alla diminuzione dei prezzi immobiliari è sbagliato.

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo

FRITTOLI

CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI

IL CALCOLO

Nel 2012:	RICAVI PREVISTI	=	500
	COSTI OPERAZIONE	=	300
	UTILE PROMOTORE (20%)	=	100
	VALORE D'AREA	=	100
Nel 2013:	RICAVI PREVISTI (-8%)	=	460
	COSTI OPERAZIONE	=	300
	UTILE PROMOTORE (20%)	=	92
	VALORE D'AREA	=	68
Nel 2014:	RICAVI PREVISTI (-5%)	=	437
	COSTI OPERAZIONE	=	300
	UTILE PROMOTORE (20%)	=	87
	VALORE D'AREA	=	50



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021
*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

IL CONFRONTO

*Valor d'area secondo i due approcci, partendo da
100 nel 2012 :*

	<i>approccio moltiplicativo</i>	<i>approccio differenziale</i>	<i>maggiore imposta</i>
<i>2013</i>	92,0	68,0	+35%
<i>2014</i>	87,4	50,0	+75%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

CONCLUSIONI

Standard e manuali sono solo la base, il punto di partenza.

La valutazione non può mai prescindere dalle capacità del valutatore, ossia:

- *Contestualizzazione del problema*
- *Conoscenze specifiche*
- *Congruenza al mercato*
- *Coerenza dei ragionamenti*
- *Correttezza delle procedure e dei calcoli*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**

CONCLUSIONI

**IN QUESTI CASI E' ESSENZIALE
SAPER SCEGLIERE BENE IL
VALUTATORE.**

Come?

- *Certificazione UNI 11558 livello avanzato*
- *Qualifiche internazionali RICS, REV*
- *Esperienze consolidate*
- *Competenze diversificate (finanza, azienda, mercato)*
- *Duttilità di approccio*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
01.07.2021

*L'accertamento
di valore a fini
tributari*

Carlo
FRITTOLI

**CONTROVERSIE
NELLE
VALUTAZIONI:
CASI CONCRETI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



PREGIA

Associazione **PRO**fessionisti **E**conomico
GIuridici per gli Immobili **A**ziendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>