



CONTENZIOSI TRIBUTARI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

17.10 *Il M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate: alcuni aspetti specifici*
Giovanni Battista CIPOLLOTTI, Valutatore immobiliare - Docente Università di Udine



Manuale operativo delle stime immobiliari



“...Operativo...”

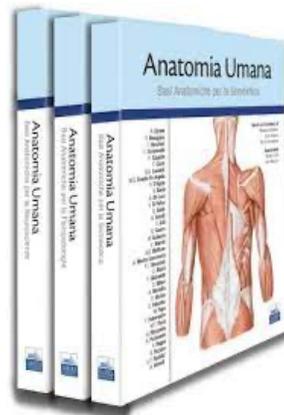
“...Uno strumento...”

“...Da utilizzare, da consultare nell'atto di operare in concreto..”

Introduzione

di Gianni Guerrieri*

Premessa ma anche conclusione



Stimare?



✓ “La stima non consiste nel calcolare e l'estimo non può trovare la giustificazione della sua natura nel fatto che in alcuni problemi si debba ricorrere al calcolo.

✓ 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.

✓ A volte può accadere che semplici procedimenti aritmetici divengano in maniera più o meno inconsapevole l'oggetto di molte trattazioni estimative. Aniché considerare il caso di stima nella sua realtà facendolo vivere con tutti i suoi legami economici, si semplifica, come nei testi di geometria e di algebra.”



Matematica

Geometria
Algebra

Economia

Estimo

Ma ritorniamo alla questione.
Come si colloca il MOSI nel
panorama della disciplina
estimativa?

Estimo



Valore di mercato - Metodo

Comparazione con prezzi di mercato



Metodo del costo

Per capitalizzazione

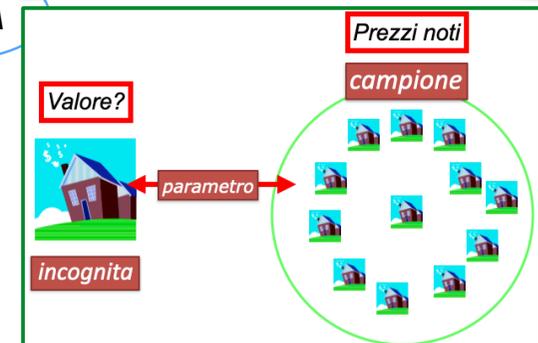
Diretto comparativa

Indiretto
comparativa

MOSI

MCA

Metodo del confronto di mercato

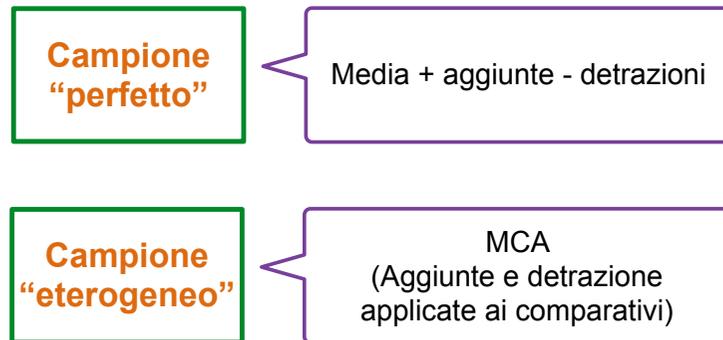


	X	Comp 1	Comp 2
Prezzo		100	98
A/C	si	no	no
Posto auto	no	si	si

Ceteris paribus
 $X = 99 + AC - \text{Posto auto}$

	X	Comp 1	Comp 2
Prezzo		100	98
A/C	si	no	si
Posto auto	no	si	no

	X	Comp 1	Comp 2
Prezzo		100	98
A/C	si	+AC	si
Posto auto	no	- posto auto	no



CARATTERISTICHE

1. Localizzazione di dettaglio
2. Tipologia architettonica
3. Stato manutentivo fabbricato
4. Orientamento prevalente
5. **Livello di piano**
6. Qualità dell'affaccio
7. Stato manutentivo unità

CARATTERI QUALITATIVI

13

Localizzazione di dettaglio

Degradata	0
Normale	1
Di pregio	2

Tipologia architettonica

Economica	0
Civile	1
Signorile	2

Giovanni Battista Cipolotti

14

Stato manutentivo fabbricato

Scadente	0
Normale	1
Ottimo	2

Orientamento prevalente

Nord	0
Nord Est o Nord Ovest	1
Est o Ovest	2
Sud Est o Sud Ovest	3
Sud	4

Giovanni Battista Cipolotti

15

Livello piano

	con ascensore	senza acensore
seminterrato/interrato	0	0
terra	3	3
rialzato	5	5
primo	6	6
secondo	7	5
piano n (dal terzo al penultimo)	8	7 - n
piano n (ultimo)	9	8 - n
piano n (attico o superattico)	13	12 - n

Giovanni Battista Cipolotti

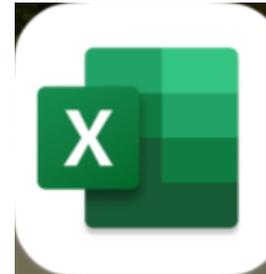
16

Qualità dell'affaccio

Scadente	0
Normale	1
Di pregio	2

Stato manutentivo unità

Scadente	0
Normale	1
Di pregio	2

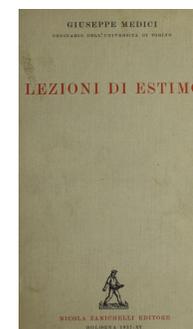


Matematica

**Geometria
Algebra**

Economia

Estimo

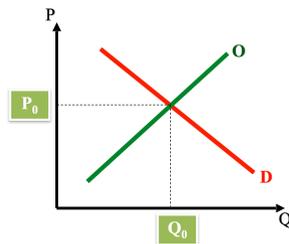


✓ *Anziché considerare il caso di stima nella sua realtà facendolo vivere con tutti i suoi legami economici,*

II° Postulato estimativo

Estimo

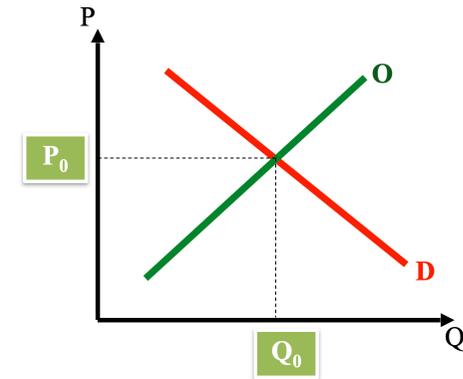
Il prezzo è il fondamento del giudizio di stima



Giovanni Battista Cipolotti

21

A formal document, likely a tax assessment or valuation report, with various fields and text in Italian. It includes a header with 'RISPARMIO' and 'IMMOBILIARE' and a date '18/05/2018'.



Giovanni Battista Cipolotti

22

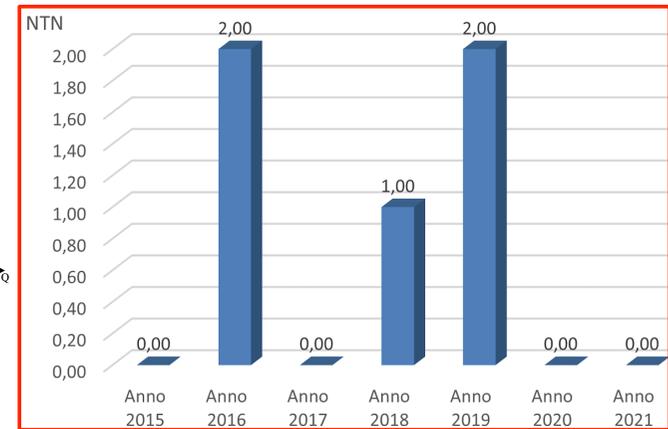
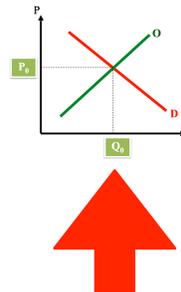
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in modo indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

A formal document, similar to the one on slide 22, with various fields and text in Italian. It includes a header with 'RISPARMIO' and 'IMMOBILIARE' and a date '18/05/2018'.

- ✓ Sono indipendenti o parte correlate?
- ✓ L'immobile è stato adeguatamente promosso sul mercato?
- ✓ Venditore sa cosa faceva?
- ✓ Acquirente sa cosa faceva?
- ✓ Hanno agito prudentemente?
- ✓ C'era una costrizione alla vendita?
- ✓ C'era un'interesse particolare all'acquisto?
- ✓

Giovanni Battista Cipolotti

23



Giovanni Battista Cipolotti

24

CARATTERISTICHE

M.O.S.I.

1. Localizzazione di dettaglio

2. Tip

3. St

4. Or

5. Li

6. Qu

7. St

Stimare?



✓ *"La stima non consiste nel calcolare e l'estimo non può trovare la giustificazione della sua natura nel fatto che in alcuni problemi si debba ricorrere al calcolo.*

✓ *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.*

✓ *A volte può accadere che semplici procedimenti aritmetici divengano in maniera più o meno inconsapevole l'oggetto di molte trattazioni estimative. Aniché considerare il caso di stima nella sua realtà facendolo vivere con tutti i suoi legami economici, si semplifica, come nei testi di geometria e di algebra."*

RI
VI

25



M.O.S.I.

Trasparenza nei dati utilizzati
Dimostrazione dei calcoli



...e grazie per l'attenzione...
GB Cipolotti