

D. – SAGGI E CONTRIBUTI

1. Il valore di mercato, da aspetto economico a quesito di stima: proposta per una revisione della teoria estimativa, di V. Gallerani.
2. Ricerca statistica di modelli estimativi: una applicazione delle componenti principali, di E. Milanese.

... sarò soddisfatto se quel che ho da dire risulterà nel suo complesso vero, anche se non sarà del tutto nuovo.

H. A. SIMON

1. IL VALORE DI MERCATO, DA ASPETTO ECONOMICO A QUESITO DI STIMA: PROPOSTA PER UNA REVISIONE DELLA TEORIA ESTIMATIVA

VITTORIO GALLERANI

1. GLI ASPETTI ECONOMICI ED I PROCEDIMENTI DI STIMA SECONDO LA SCUOLA ESTIMATIVA ITALIANA

La Scuola estimativa italiana distingue aspetti economici e procedimenti di stima. Sulla definizione logica di tali concetti esiste tra i diversi Studiosi una sostanziale concordanza, anche se la terminologia usata non è sempre omogenea.

I primi sono da intendere come particolari modi di essere del valore, che può, come è noto, assumere sei differenti aspetti:

- valore di mercato;
- valore di capitalizzazione dei redditi;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- costo di surrogazione;
- costo di produzione.

I procedimenti di stima, invece, indicano la procedura attraverso la quale gli aspetti economici vengono quantificati.

A questo proposito, la classificazione, che a mio giudizio pare più organica e sistematica, è quella fornita da Di Cocco, il quale distingue procedimenti di stima sintetici, per valori unitari e razionali [3].

Data questa impostazione, lo schema logico della valutazione risulta composto di tre fasi:

- scelta dell'aspetto economico da stimare, in relazione ai rapporti economico-giuridici fra cose, fatti e persone implicati nello specifico quesito di stima;
- scelta del procedimento di stima;
- quantificazione dei dati elementari ed esecuzione dei calcoli.

In questa costruzione teorica, che, a parte alcune differenziazioni terminologiche e di dettaglio, mi pare patrimonio comune di tutta la tradizione estimativa italiana, si intravedono alcuni elementi di contraddizione o comunque di non perfetto assestamento logico.

Mi riferisco in particolare a due fatti:

- a) un medesimo concetto logico può assumere i due diversi significati di « aspetto economico » e di « procedimento di stima »;
- b) l'autonomia dei diversi aspetti economici in molti casi pare posta in seria discussione.

Lo scopo di questo scritto è di cercare di risolvere gli elementi di contraddizione precedentemente individuati.

La difficoltà logica di conciliare la duplice funzione di aspetto economico e di procedimento di stima ad un medesimo concetto appare evidente in Serpieri: « Dopo quanto si è detto nel capitolo precedente, appare già ovvio che la scelta del metodo (procedimento N.d.A.) va posta anzitutto in rapporto col criterio di valutazione (aspetto economico N.d.A.) che deve, corrispondentemente allo scopo di questa, applicarsi. Se non che, per alcuni criteri di valutazione che enumerammo, non ci possono essere dubbi circa la scelta del metodo: il metodo da seguire è già implicitamente manifesto nella determinazione del criterio di valutazione.

Ciò dicasi pel criterio del costo e della capitalizzazione dei redditi: nulla quindi aggiungeremo a quanto se ne è detto nel capitolo precedente, salvo certi complementi che verranno in seguito da sé.

Dove invece non può dirsi altrettanto, è per la stima con la quale si applica il criterio del prezzo di mercato.

Qui vari metodi si presentano possibili: occorre conoscerli, per potere fare la scelta del meglio adatto » [10].

Procedimenti che i Serpieri indica nella stima sintetica (procedimento per valori unitari), nella stima mediante l'analisi del costo di produzione e nella stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

A questo punto l'Autore è costretto a ritornare ad illustrare i criteri del valore di capitalizzazione e del costo di produzione, di cui aveva trattato nelle pagine precedenti, sia pure sotto angolazioni e prospettive diverse.

Di Cocco fornisce un chiaro e brillante superamento della posizione serpieriiana introducendo i concetti dei « rapporti e della surrogabilità » tra gli aspetti economici: « La scelta dell'aspetto economico da applicare nella stima dipende dal quesito di stima da risolvere e cioè, essenzialmente, dal rapporto economico che collega le persone implicate ed il fatto concreto, oggetto di stima.

.....
L'individuazione degli aspetti economici necessari è essenzialmente un compito del perito. Può accadere tuttavia che il quesito posto al perito esprima già chiaramente l'aspetto economico da considerarsi... In altri casi, è proprio il perito che deve, in primo luogo, formulare chiaramente il quesito da risolvere.

Poniamo che l'aspetto economico da stimare sia il prezzo di mercato. Poniamo ancora che questo valore non possa essere direttamente determinato, per difficoltà non superabili. In tali circostanze è giocoforza indurre circa l'entità del prezzo di mercato per vie indirette, sfruttando la nozione delle relazioni intercorrenti fra i diversi aspetti economici, precedentemente illustrate » [3].

Sostanzialmente sulla medesima posizione si colloca Antonietti: « Gli aspetti economici del più probabile valore di mercato e del più probabile valore complementare non ammettono procedimenti di stima razionali in quanto si rifanno direttamente ad espressi dati di mercato.

Data la tendenza degli aspetti economici di un bene a coincidere, è possibile utilizzare taluni aspetti economici suscettibili di determinazione mediante un razionale procedimento di stima per determinare gli aspetti economici del più probabile valore di mercato e del più probabile valore complementare. Ricorrono questi casi quando non si hanno espressi valori di mercato oppure quando se ne vuole dare conferma mediante l'adozione di un procedimento razionale che ne attesti la validità » [1].

Ma il problema, cacciato dalla porta, si ripresenta dalla finestra. Le argomentazioni precedentemente addotte, infatti, rafforzano il dubbio circa l'autonomia degli aspetti economici. In particolare, le maggiori perplessità sorgono in merito all'autonomia del valore di capitalizzazione nei confronti del valore di mercato.

A questo proposito esiste tra gli studiosi di Estimo una notevole diversificazione di posizioni.

Ai lati estremi si pongono Serpieri, da una parte, e Medici dall'altra.

Il primo afferma con decisione l'autonomia dei due aspetti economici: « Si sostiene da alcuni che questo (valore di capitalizzazione dei redditi N.d.A.) è il solo metodo (procedimento n.d.A.) razionale di valutazione. È, manifestamente, un errore. ... il criterio (aspetto economico N.d.A.) della capitalizzazione dei redditi è incontestabilmente uno dei più importanti e comunemente usati » [10].

Il secondo, in accordo con Famularo [4], nega decisamente questa tesi: « Il valore di capitalizzazione non può costituire un distinto oggetto della ricerca estimativa, perché non si differenzia dal valore di mercato » [6].

Di Cocco, invece, si esprime in forma più dubitativa e sfumata: « Vi sono casi in cui la capitalizzazione sembra assumere un significato economico specifico proprio, diretto cioè ad individuare un valore che non appartiene a nessuno degli aspetti illustrati, in particolare che non sembra potersi confondere con il prezzo di mercato » [3].

Mi sembra che traspaia in tutta evidenza dalla diversità delle opinioni

esprese quanto spinoso sia il problema da risolvere: da una parte è difficile rinunciare al carattere autonomo dei due aspetti economici e dall'altra non è facile fornire i connotati precisi della conclamata autonomia.

Si aggiunga che le perplessità poste precedentemente in evidenza si possono ripresentare in molti casi anche relativamente ai rapporti tra gli altri aspetti economici ed il valore di mercato.

In conclusione, mi sembra che le difficoltà, insite nella giustificazione del duplice significato di aspetto e di procedimento attribuito ad una medesima categoria concettuale, e l'incertezza circa il carattere autonomo dei diversi aspetti economici abbiano una comune origine in una imperfezione logica della teoria estimativa.

Il vizio di origine deve, a mio avviso, essere individuato nella non omogeneità concettuale tra gli aspetti economici e, segnatamente, tra il valore di mercato ed i restanti aspetti economici.

Infatti, mentre il valore di mercato esprime solamente una grandezza economica senza fornire alcuna indicazione circa il procedimento logico per pervenire alla relativa quantificazione, tutti i restanti cinque aspetti economici corrispondono a criteri di valutazione, vale a dire forniscono una guida per risolvere il quesito estimativo.

In altri termini, il valore di mercato è un quesito di stima e non un aspetto economico e, per tale ragione, tende a confondersi con i restanti aspetti economici, i quali appunto forniscono criteri per rispondere al quesito « valore di mercato ».

In verità, nella trattazione estimativa, il valore di mercato viene ad assumere un significato ambiguo, oscillante tra quello di quesito di stima e quello di criterio di valutazione, che si identifica con il metodo comparativo.

Affinché vi sia perfetta omogeneità logica e concettuale tra tutti gli aspetti economici, è necessario chiarire inequivocabilmente il significato di questo aspetto economico, ridefinendolo « valore per comparazione con i prezzi di mercato ». In tal modo si perviene ad una stretta omogeneità logico-funzionale tra i sei aspetti economici e svaniscono le incongruenze e le contraddizioni precedentemente evidenziate.

La modifica suggerita non comporta solamente una razionalizzazione della teoria estimativa, ma determina anche un cambiamento del significato concettuale di aspetto economico.

L'inclusione del valore di mercato tra gli aspetti economici spinge, infatti, a conferire ai medesimi un contenuto logico di carattere generale ed assoluto, quasi sganciato dallo scopo pratico della valutazione.

Antonietti, a cui si deve la più compiuta definizione di aspetto economico, così si esprime: « Le diverse entità che il potenziale di scambio (valore N.d.A.) può assumere, in un dato mercato, relativamente alle possibili destinazioni del bene ed al suo costo di produzione, costituiscono altrettanti aspetti sotto i quali un bene può presentarsi dal punto di vista economico e per questo si chiamano aspetti economici » [2].

Di Cocco assume una posizione meno decisa, che si manifesta anche

nell'incertezza terminologica: nelle prime pagine del testo « La valutazione dei beni economici » parla di « tipo economico », successivamente passa alla dizione « aspetto economico », ma ha subito cura di specificare in nota: « La dizione aspetti economici non è del tutto soddisfacente. Non sembra, però, facilmente migliorabile » [3].

Queste indecisioni stanno, a mio avviso, a sottolineare l'equivocità del significato concettuale di aspetto economico. Da parte mia propendo ad attribuirgli un carattere strumentale, come è manifestamente testimoniato dalla proposta che avanzo di sostituire la dizione « valore di mercato » con quella « valore per comparazione con i prezzi di mercato ». Per coerenza con questa scelta suggerisco anche di cambiare il termine « aspetto economico » con « criterio di stima », già introdotto da Serpieri. Credo, infatti, che tale scelta terminologica stia ad avvalorare il significato strumentale attribuito ai criteri di stima: « A seconda, dunque, dello scopo della stima, è diverso il valore da attribuire a un determinato bene economico; cioè è diverso il criterio della valutazione » [10].

Risolto il problema dell'ambiguità tra procedimento ed aspetto economico e conferita piena autonomia a tutti i criteri di stima, vediamo ora come la teoria estimativa classica possa essere riformulata.

2. I CRITERI DI STIMA

Innanzitutto si ritiene necessario fornire alcuni chiarimenti di carattere definitorio relativamente ai criteri ed ai procedimenti di stima.

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Per procedimento di stima si intende, accogliendo la definizione di Di Cocco, il complesso delle operazioni messo in atto per svolgere lo schema logico, ovvero il criterio, di stima [3].

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

I criteri di stima sono:

- 1 - valore di comparazione con i prezzi di mercato;
- 2 - valore di capitalizzazione dei redditi;
- 3 - costo di produzione;
- 4 - costo di surrogazione;
- 5 - valore complementare;
- 6 - valore di trasformazione.

Il primo criterio risolve il quesito di stima mediante la comparazione con valori di mercato di beni analoghi a quello da stimare. I presupposti per poter adottare questo criterio sono due:

— esistenza di beni sufficientemente omogenei (« confrontabili ») con quello da stimare;

— conoscenza dei prezzi realizzati con la compravendita di tali beni o, comunque, quantificazioni dei medesimi, aventi carattere di oggettività (valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, ecc.).

Le modalità con le quali si esegue « la comparazione » rappresentano i diversi procedimenti di stima con i quali il criterio può essere svolto e saranno oggetto di trattazione nel paragrafo seguente.

Il secondo criterio identifica il valore nella accumulazione al momento della stima dei redditi futuri, che il bene oggetto di stima è in grado di fornire.

Il costo di produzione è costituito dalla somma delle spese che sosterebbe l'imprenditore astratto per produrre il bene oggetto di valutazione. Analiticamente il costo di produzione è dato dalla somma delle reintegrazioni e delle remunerazioni.

La valutazione secondo il criterio del costo di surrogazione si basa sulla determinazione del valore come somma delle spese che comporta la sostituzione del bene oggetto di stima con un altro o con altri, atti a svolgere le medesime funzioni.

Le condizioni necessarie per poter utilizzare questo criterio di stima sono due:

- l'esistenza di beni che possano surrogare il bene oggetto di stima,
- che sia noto il valore di mercato del surrogato ovvero che sia più facilmente determinabile di quello del bene oggetto di stima.

I due restanti criteri di stima si possono considerare derivati dai precedenti in quanto utilizzano uno e più dei criteri già indicati.

Il valore complementare di un bene è dato dalla differenza tra il valore di mercato del complesso di beni con i quali ha rapporti di complementarità d'uso o produttiva ed il valore di mercato della parte residua.

Il valore di mercato dell'intero complesso di beni e quello della parte residua può essere determinato con uno qualsiasi degli altri criteri di stima, compreso il valore di trasformazione.

Secondo quest'ultimo criterio, il valore di un bene si ottiene come differenza tra il valore di mercato dei beni ottenuti dalla trasformazione del medesimo ed il costo della trasformazione.

Anche in questo caso il valore di mercato può essere determinato utilizzando uno qualsiasi degli altri criteri di stima. Il costo della trasformazione corrisponde al criterio « costo di produzione », riferito ai beni ottenuti dalla trasformazione, al netto della spesa relativa all'impiego del bene oggetto di stima.

3. I PROCEDIMENTI DI STIMA

I procedimenti di stima, ovvero i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio sono molteplici e dipendono da svariate circostanze quali le caratteristiche tecniche del bene da stimare, le informazioni di mercato disponibili, gli scopi pratici della stima, ecc.

È, tuttavia, possibile individuare per i diversi criteri di stima degli schemi di massima, sulla base dei quali si può, apportando le modifiche richieste dagli specifici casi estimativi, pervenire alla risoluzione del quesito di stima.

Si riportano di seguito per i criteri precedentemente individuati i più noti procedimenti di stima.

3.1. *Procedimenti di stima del valore per comparazione con i prezzi di mercato*

I procedimenti di stima afferenti al criterio valore per comparazione con i prezzi di mercato possono essere classificati secondo il seguente prospetto:

procedimenti per il valore di comparazione con i prezzi di mercato	{ sintetici o sommari analitici	{ con interpolazione a senso
		{ con interpolazione statistica

Tali procedimenti si basano sul confronto tra il bene da stimare con beni analoghi ad esso e dei quali sia noto il prezzo di mercato.

A seconda delle modalità con cui tale confronto viene operato si distinguono procedimenti sintetici o sommari e procedimenti analitici.

I primi si risolvono in una semplice enunciazione del valore di stima [3], senza che alcun elemento del confronto sia esplicitamente riportato nella relazione di stima. È evidente che tale confronto, anche se non formalmente espresso, venga mentalmente effettuato dall'estimatore, il quale, per la sua approfondita conoscenza tecnico-economica del bene da stimare e del relativo mercato, è in grado di valutare, come si suol dire, « a vista » od « a colpo d'occhio » il bene oggetto di stima.

Nel caso in cui il confronto risulti esplicitato nella relazione peritale, il procedimento per comparazione può essere definito analitico¹.

¹ Ci rendiamo conto che tale definizione possa con facilità generare equivoci, in quanto è utilizzata sovente per indicare la stima per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia, sembrandoci appropriata e non trovando altro termine di pari efficacia, abbiamo preferito adottare la suddetta definizione, avendo cura di mettere in guardia il lettore dall'equivoco sopra citato.

- I procedimenti analitici si basano essenzialmente sulle seguenti fasi:
- ricerca di beni confrontabili e di cui si conosca il valore di mercato;
 - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
 - quantificazione delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
 - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
 - determinazione del valore di stima.

Questo schema può essere seguito secondo un procedimento, che potremmo definire di interpolazione a senso, consistente nell'individuare le principali variabili e nel definirne la influenza positiva o negativa sul valore, allo scopo di pervenire alla costruzione di una cosiddetta « scala di valori » [6]. Inserendo in questa « scala » il bene oggetto di valutazione si perviene alla relativa quantificazione del valore.

Altrimenti si possono usare veri e propri procedimenti statistici di interpolazione. A questo proposito, la regressione è lo strumento statistico di più frequente utilizzazione.

Un caso molto particolare si ha quando tra il bene oggetto di stima ed i beni presi a riferimento esiste una perfetta omogeneità relativamente a tutte le variabili considerate eccetto una. Se, inoltre, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta passante per l'origine, il procedimento di stima si risolve in una semplice proporzione. Caso tipico è quello in cui il parametro di comparazione è la consistenza (superficie, volume, ecc.) del bene da stimare.

Nella pratica estimativa si ricorre frequentemente a procedimenti di interpolazione a senso.

L'adozione di metodi statistici è limitata non tanto dalla complessità degli strumenti quanto dalla scarsa disponibilità di dati in relazione al numero delle variabili esplicative. In definitiva, trovandosi molto spesso ad operare con un numero di variabili superiore alle osservazioni o, nel migliore dei casi con esigui gradi di libertà, si preferisce ricorrere al metodo dell'interpolazione a senso, che, per quanto approssimativo e poco elegante da un punto di vista formale, può consentire, qualora l'estimatore sia dotato di buona conoscenza e da doti di intuito e di sensibilità, una rispondente soluzione del quesito estimativo.

3.2. Procedimenti di stima per capitalizzazione dei redditi

I procedimenti di stima afferenti alla capitalizzazione dei redditi forniscono gli schemi logici per la determinazione delle due incognite insite nel criterio stesso: il reddito ed il saggio di capitalizzazione.

Relativamente al primo punto si hanno procedimenti diversi a seconda del tipo di bene da stimare: azienda agricola, fabbricato civile, impresa commerciale, ecc.

Per quanto attiene ai fondi rustici, il procedimento è quello, ormai consolidato nel tempo, del bilancio estimativo, attraverso il quale si perviene alla determinazione di un beneficio fondiario medio ordinario e continuativo.

Qualora esista un diffuso e libero mercato degli affitti, il beneficio fondiario può essere determinato deducendo dal canone medio ordinario continuativo le spese a carico della proprietà.

Il saggio di capitalizzazione può essere determinato attraverso due vie:

- mediante il confronto con investimenti alternativi;
- per comparazione con fondi analoghi di cui sia noto il prezzo di mercato.

Secondo il primo procedimento, riconducibile al concetto di costo opportunità, l'investimento di riferimento deve essere confrontabile con il bene da stimare relativamente alla durata ed alla rischiosità.

La non perfetta confrontabilità degli investimenti alternativi rispetto al bene da stimare, riduce la precisione del procedimento di stima, ma non necessariamente porta ad un risultato non accettabile. Anzi, in molti casi, può rappresentare il modo più rispondente di valutare il bene.

Una via certamente più sicura è quella di determinare il saggio di capitalizzazione medio di aziende di riferimento di cui si conosca il prezzo di mercato e di cui si provveda alla determinazione del relativo beneficio fondiario.

Sfortunatamente è questa una strada raramente percorribile con profitto, in quanto può rivelarsi utile solo nel caso in cui il beneficio fondiario rappresenti un parametro di comparazione più rispondente di altri parametri fisici (superficie) di più agevole e sicura determinazione, altrimenti la stima per capitalizzazione diviene una complicazione non necessaria e, comunque, non utile a ridurre il costo della prestazione professionale.

È del tutto evidente, infatti, che se il beneficio fondiario per ettaro è il medesimo nell'azienda da stimare ed in quelle di riferimento, il criterio per comparazione con i valori di mercato e quello per capitalizzazione porterebbero ad identico risultato.

3.3. Procedimenti di stima del costo di produzione

I procedimenti di stima del costo di produzione si fondano essenzialmente su di un'analisi tecnica del processo produttivo, sulla base della quale si perviene alla determinazione delle quantità dei fattori produttivi impiegati ed in un'analisi di mercato volta alla determinazione dei relativi prezzi. La sommatoria delle quantità per i prezzi quantifica il costo di produzione.

Le modalità con le quali si esegue l'analisi tecnico-economica dipendono essenzialmente dal bene da stimare. Così se si tratta di un fabbricato, si ricorre ad un computo metrico estimatico, se si tratta di un prodotto agricolo, al conto colturale, ecc.

3.4. Procedimenti di stima del costo di surrogazione

Lo schema di questo procedimento consiste nella individuazione del bene o dei beni in grado di surrogare l'oggetto della stima, nella determinazione delle relative quantità e valori.

Tipico nell'estimo agrario è, a questo proposito, il procedimento di valutazione proposto per il letame.

3.5. Procedimenti di stima per i valori complementare e di trasformazione

Per i criteri « valore complementare » e « valore di trasformazione », vi è ben poco da dire. Come si è messo in evidenza nel precedente paragrafo, essi risultano dalla combinazione dei precedenti criteri di stima e ad essi si deve fare riferimento anche per l'individuazione dei più appropriati procedimenti di valutazione.

3.6. Procedimenti complessi

Si ritiene utile in conclusione del paragrafo porre in evidenza come i procedimenti di valutazione illustrati nei precedenti paragrafi rappresentino dei prototipi, che possono consentire, mediante combinazioni, adattamenti e modifiche, la composizione di numerosi procedimenti, rivolti alla soluzione di problemi specifici. Valgano ad esempio i procedimenti del Marenghi e dell'Aereboe, per quanto riguarda i processi comparativi.

4. SCELTA DEL CRITERIO E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Abbiamo visto come la valutazione di un bene possa essere effettuata secondo criteri e procedimenti di valutazione molteplici, e come ciascun criterio e procedimento possa portare ad una diversa misura del valore.

La scelta del criterio di stima e la definizione del relativo procedimento rappresentano quindi una fase critica della valutazione ed è pertanto fondamentale fissare in maniera chiara le modalità con cui tali decisioni devono essere prese dall'estimatore.

In base allo schema riportato nella fig. 1, gli elementi che si debbono considerare sono tre: quesito o scopo della stima, rapporti economico

giuridici intercorrenti fra cose, fatti e persone implicate ed infine dati elementari disponibili.

Il quesito di stima può presentarsi in diverse forme.

In taluni casi, può risultare tanto circostanziato da precisare il criterio ed il procedimento di valutazione: determini il perito con stima sommaria il valore di mercato del fondo X.

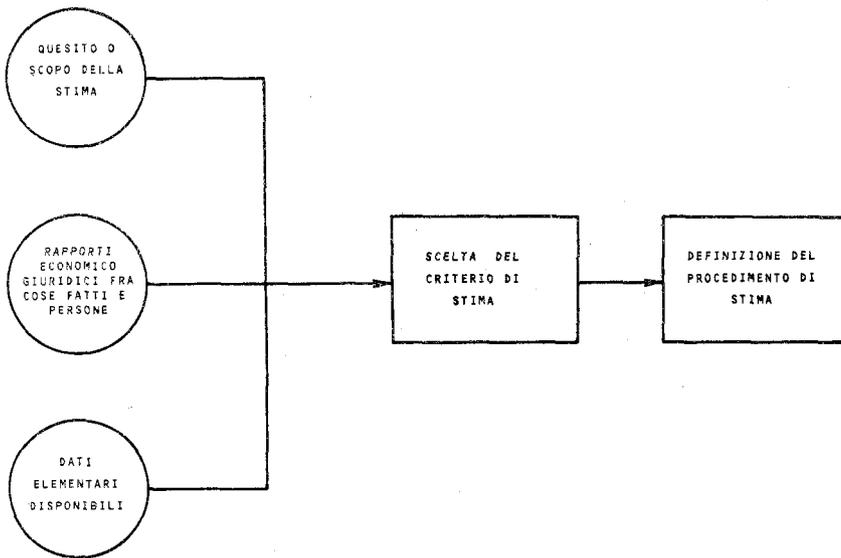


FIG. 1

Scelta dei criteri e dei procedimenti di stima.

In questo caso, criterio (valore per comparazione con i prezzi di mercato) e procedimento (valutazione sintetica) sono specificati dal committente.

In altri, il quesito può limitarsi ad indicare il criterio di stima: Determini il perito il costo di costruzione del fabbricato Y. Al perito è lasciato il compito di definire il procedimento sulla base del quale quantificare il criterio indicato.

Un quesito di stima ricorrente è la ricerca del valore di mercato. In questo caso, criterio e procedimento sono lasciati alla scelta del perito.

Uguale indeterminazione si ha nel caso in cui il quesito richieda la determinazione di un danno, di un indennizzo, ecc.

Si può dire che, nella maggior parte dei casi, il quesito ovvero lo scopo della stima non sia sufficiente a definire criterio e procedimento di stima. Per poter operare tale scelta occorre procedere all'analisi dei rapporti economico-giuridici, e tenere conto dei dati disponibili. In di-

versi casi non è escluso che sia conveniente ricorrere a diversi criteri a scopo di reciproco controllo.

La preponderanza dell'uno o dell'altro elemento, tra quelli precedentemente indicati, nella scelta del criterio e del procedimento di stima dipende da ciascuna specifica circostanza e pertanto non è possibile dare a questo proposito una regola generale di comportamento.

Per meglio chiarire quanto asserito riportiamo di seguito alcuni esempi che ci paiono particolarmente esplicativi.

Nella valutazione dell'indennità spettante a colui che ha eseguito un miglioramento su fondo altrui, sono soprattutto i rapporti giuridici ed economici a condizionare la scelta del criterio di stima. Essi, infatti, prescrivono di commisurare l'indennità al miglioramento od allo spesso a seconda della figura dell'esecutore (affittuario, usufruttuario, ecc.).

Lo speso, corrisponde al criterio del costo di produzione ed ammette due procedimenti di stima alternativi, quello dell'immobilizzo (stima in base ai redditi passati) e quello del costo ammortizzato [3]. La scelta del procedimento dipende, in questo caso, dai rapporti economici intercorrenti tra proprietario ed esecutore del miglioramento.

Il miglioramento non definisce uno specifico criterio di valutazione. Potrebbe, infatti, essere identificato o in un valore complementare (differenza tra il valore di mercato del fondo con il miglioramento e senza il miglioramento) ovvero in un valore di capitalizzazione dei redditi e quindi essere risolto ricorrendo ai procedimenti dei « redditi futuri » oppure del « ciclo fittizio ».

Una casistica molto interessante per chiarire il ruolo giocato dai rapporti economici e dalla disponibilità dei dati elementari nel processo decisionale, inerente alla scelta dei criteri di stima, può essere desunta dal quesito relativo alla valutazione di fabbricati rurali ai fini di una divisione patrimoniale.

In questo caso, i rapporti giuridici consentono esclusivamente di individuare nel valore di mercato il quesito di stima. Criteri e procedimenti dipendono, invece, come abbiamo detto precedentemente, dai rapporti economici e dalla disponibilità dei dati elementari.

Rispetto al primo punto possiamo avere i seguenti casi.

- a) il fabbricato può fornire un reddito autonomo (es. abitazione colonica che si presta ad essere affittata indipendentemente dai terreni);
- b) il fabbricato è complementare all'attività agricola (es. stalla);
- c) il fabbricato nello stato in cui si trova non si presta ad alcun uso, ma è suscettibile di trasformazione (es. fabbricato rurale obsoleto, convertibile ad uso residenziale).

Relativamente alla disponibilità di dati elementari, potremmo considerare le due seguenti possibilità:

- a) sono noti i prezzi di mercato di fabbricati comparabili;
- b) non sono noti prezzi di mercato di riferimento.

In relazione alle possibili combinazioni tra rapporti economici e disponibilità dei dati elementari, si individuano i possibili criteri di valutazione:

rapporti economici	dati elementari	criteri di valutazione
a	a	comparazione con valori di mercato, capitalizzazione, costo di produzione
a	b	capitalizzazione, costo di produzione
b	a	comparazione con i valori di mercato, costo di produzione
b	b	costo di produzione
c	a	comparazione con valori di mercato, valore di trasformazione
c	b	valore di trasformazione

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In sede di conclusioni sembra legittimo chiedersi quale possa essere la portata e quindi quali gli sviluppi pratici della revisione proposta della teoria estimativa.

Credo che aver rimosso alcuni elementi di incongruenza o di non perfetta coerenza dello schema logico risponda di per se stesso ad un'esigenza di coerenza e chiarezza intellettuale certamente di una qualche utilità per quanti praticano l'estimo a livello didattico ed operativo. Si è voluto, inoltre, sottolineare una definitiva rinuncia alla pretesa di ag-gianciare l'Estimo ad una qualsivoglia teoria generale del valore. Scelta che si ritiene non solo utile a fini pratici, ma anche scientificamente valida, concordemente con i più recenti sviluppi delle teorie epistemologiche, che affermano e valorizzano i concetti della « razionalità limitata ed intuitiva » [11]. Concetti che, d'altra parte, hanno sempre permeato la prassi estimativa.

Ma è soprattutto sul piano operativo che si deve misurare la portata di quanto proposto in questo scritto.

A questo proposito, ritengo che l'accentuazione dell'impostazione operativa e pragmatica, che in un certo senso si rifa alle radici serpiereiane, possa conferire alla teoria estimativa una maggiore flessibilità ad accogliere ed a cercare soluzioni per le nuove problematiche che lo sviluppo economico e sociale quotidianamente pone alla nostra attenzione.

I criteri di valutazione non sono da considerare come categorie assolute, esaustive del valore, ma come indicazioni di metodo per risolvere specifici problemi pratici. In particolare, l'attività professionale, prevalentemente orientata, fino ad un recente passato, a risolvere problemi di carattere privato, ha portato alla definizione dei sei tradizionali criteri (aspetti economici), ma sembra del tutto evidente come nuove pro-

blematiche richiedano un arricchimento del bagaglio metodologico con nuovi criteri, senza che ciò in alcun modo sconvolga o contraddica la feconda e ricca esperienza fino ad ora maturata.

Tra i nuovi compiti che l'estimo è chiamato ad affrontare credo che occupino una posizione di rilievo le valutazioni richieste per scopi pubblici, tra le quali meritano una particolare citazione i giudizi di fattibilità di progetti di investimento (opere pubbliche, attività di ricerca scientifica, ecc.), e le valutazioni dell'impatto ambientale.

Si tratta di problematiche alquanto complesse, che richiedono un approccio multidisciplinare, ma che certamente costituiscono un banco di prova, che l'Estimatore non può eludere.

Per affrontare queste tematiche occorre una notevole duttilità nell'individuazione di nuovi criteri di valutazione.

In questo senso, ritengo che il modesto contributo di carattere teorico di questo scritto, consenta un avvicinamento alle impostazioni metodologiche delle scuole estimative anglosassoni [12] e rappresenti una presa d'atto di quanto a livello operativo già si sta facendo², valorizzando, nel tempo stesso, i contenuti teorico-pratici della scuola estimativa italiana, che nel presente come nel passato ha sempre dimostrato attraverso i suoi Cultori, di cogliere con sicurezza ed immediatezza il segno dei tempi.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- [1] ANTONIETTI A., *Appunti di estimo*. CLUEB, Bologna, 1978.
- [2] ANTONIETTI A., *Logica del giudizio di stima*. Accademia di Agricoltura, Scienze e Lettere di Verona, 1956.
- [3] DI COCCO E., *La valutazione dei beni economici*. Edizioni Calderini, Bologna, 1960.
- [4] FAMULARO N., *La capitalizzazione dei redditi, metodo e non criterio di stima*. Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 1, 1952.
- [5] MARINELLI A., *Estimo forestale ed uso multiplo del bosco*. Ce.S.E.T., Firenze, 1987.
- [6] MEDICI G., *Principi di Estimo*. Calderini, Bologna, 1972.
- [7] MERLO M., *Valutazione dei servizi ricreativo-ambientali dei boschi*. Economia Montana, n. 4, 1986.
- [8] MERLO M., *Una valutazione della funzione ricreazionale dei boschi*. Rivista di Economia Agraria, n. 2, 1982.
- [9] POLELLI M., *Valutazione di impatto ambientale: metodologie di indagine e calcolo economico*. REDA, 1987.
- [10] SERPIERI A., *La stima dei beni fondiari*. Accademia dei Georgofili, Firenze, 1939.
- [11] SIMON H. A., *La ragione nelle vicende umane*. Il Mulino, 1984.
- [12] VENZI L., *Lo sviluppo delle metodologie estimative nei Paesi anglosassoni*. Ce.S.E.T., quaderno n. 2, 1985.

² I principali contributi sono dovuti a studiosi stranieri di cui Marinelli [5] fornisce ampi riferimenti bibliografici. Significativi tra gli Estimatori italiani i lavori di Merlo [7, 8] e Polelli [9].