

G. B. GRITTANI *

Nella mia veste di docente di Estimo nella Facoltà di Agraria di Bari non avrei mai pensato di intervenire sulle specifiche tematiche che oggi qui si trattano.

L'occasione, però, mi viene fornita da un'affermazione di carattere metodologico del prof. Scafarto. E ben si sa che, quando si affrontano problemi di metodo, la nostra disciplina non ha aggettivi, per cui anche un ruralista potrebbe avere facoltà di intervenire su questioni che attengono alle valutazioni navali.

Vengo quindi al punto. Il prof. Scafarto, se non vado errato, nell'ultima parte della sua interessante relazione, richiamandosi alla letteratura statunitense presenta, come modello alternativo alla stima analitica, quello che si fonde sul valore attuale netto dei flussi finanziari ritraibili dal bene-nave.

Ora, per quanto possa conoscere la stima analitica e quella del VAN (valore attuale netto) finanziario, direi che, specialmente com'è il caso di specie, quando le due stime vengono collocate in un contesto privato si tratta della stessa cosa.

Infatti sia nella stima analitica che in quella del VAN l'aggregato oggetto di capitalizzazione è il reddito spettante al proprietario del bene, per cui:

$$\text{Reddito} = \text{Ricavo} - \text{Costi}$$

Solo nei casi in cui la stima del VAN venga effettuata per beni e/o investimenti di carattere pubblico il differenziale è ottenuto portando in detrazione i costi complessivi, mentre per i beni privati (compresi quindi quelli navali) i costi non possono che essere quelli relativi al soggetto titolare della proprietà del bene, e, quindi, nelle voci dei costi non dovrebbe essere compresa quella che si riferisce al prezzo d'uso del bene da stimare.

A questo punto possiamo pertanto dire che tanto il Bf quanto la differenza ricavi-costi rappresentano concettualmente la stessa categoria di reddito.

* Prof. straordinario di Estimo nella Facoltà di Agraria di Bari.

Quanto al coefficiente di attualizzazione non v'è dubbio che, sia con il modello di stima analitica che con quello del VAN, esso sia perfettamente identico. In particolare, quando il flusso dei redditi è collocabile in un orizzonte temporale limitato il valore è:

$$V_x = Ri \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \text{ (flusso costante)}$$

$$V_x = Ri \frac{1}{(1+r)} + R_2 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + R_n \frac{1}{(1+r)^n} \text{ (flusso variabile)}$$

Pertanto: tenuto conto che il flusso dei redditi e il coefficiente di attualizzazione sono gli stessi, i due modelli di stima non possono che essere, da un punto di vista logico-formale, gli stessi. Nessuna alternativa, quindi, semmai un'assoluta eguaglianza.

In sede di replica il relatore ha apposto, ai fini dell'espletamento della stima analitica, difficoltà operativa di ricavare il reddito dal canone (noli).

Francamente le giustificazioni non appaiono convincenti per la semplice ragione che se sussistono difficoltà sussistono tanto per l'elaborazione di una stima analitica quanto di una stima del VAN: gli indicatori sono, come detto, gli stessi, per cui non possiamo che confermare il dubbio iniziale, e cioè che si sia parlato di due modelli diversi quando in realtà si tratta dello stesso modello di stima.

Summary

The paper of Prof. Scafarto is presented as offering an alternative to analytical assessment in a model based on the net current value of the monetary flow yielded by the ship. The speaker himself, when questioned, elucidated the difficulty of arriving at rental income for the purposes of an analytical assessment.

Résumé

Se réfère à communication de M. le prof. Scafarto, qui présente comme alternative à l'estimation analytique, le modèle qui est basé sur la valeur actuelle nette des flux financiers qu'on peut retirer du bien-navire et montre que M. Scafarto a par ailleurs souligné, dans le but de l'estimation analytique, la difficulté de calculer le revenu à partir de la location (affrètements).

FRANCESCO CAMPUS *

Il mio intervento prende lo spunto dal contrasto metodologico, in tema di criteri di stima, che mi sembra esistere tra la relazione dell'ing. Lombardi e quella del prof. Scafarto; sempre che, ovviamente, io abbia bene interpretato il contenuto delle relazioni stesse, delle quali non ho letto il testo integrale.

Se ho bene inteso, dunque, sembra che, nella valutazione del valore venale di una nave non nuova, il Ministero della Marina segua come criterio fondamentale, se non l'unico, il costo di ricostruzione, debitamente scontato per tener conto dell'invecchiamento del bene in esame. Ciò in quanto è assai difficile far riferimento al mercato, mercato nel quale le contrattazioni sono molto scarse e l'omogeneità dei beni assai ridotta.

Il prof. Scafarto condivide la scarsa attività del mercato delle navi - ed a questo proposito vorrei sottolineare l'interesse della casistica da lui prodotta in tema di compravendita di naviglio mercantile - ma sostiene che il costo di ricostruzione sia un criterio fuorviante, che può condurre ad errori di stima non trascurabili. Il riferimento alle contrattazioni di mercato deve essere comunque perseguito ma, in sua assenza, la stima deve basarsi sul valore di aspettazione: cioè sulla capitalizzazione dei redditi attesi, al netto degli eventuali costi di trasformazione (l'A. non si nasconde i problemi connessi alla determinazione del saggio anche se non entra in argomento).

La differenza tra le due impostazioni non è di poco momento. Vorrei far rilevare, anzitutto, che la metodologia seguita dal Ministri della Marina per tener conto dell'invecchiamento della nave, ed abbattere così il valore di ricostruzione, nasconde, a mio avviso, un'incongruenza occulta che è bene rendere palese. Il fatto che l'ing. Lombardi, nel passare in rassegna le curve di deprezzamento suggerite dagli autori, pochi in verità, che si sono interessati dell'argomento, affermi che alcune sono più rispondenti di altre; che talune sono valide entro un certo numero di anni di vita della nave ma non oltre; che certe curve, ancora, sono applicabili quando la nave è vecchia e così via, sottintende, sempre a mio avviso, una conoscenza del mercato - sia pure approssimata - che guida,

* Prof. Ordinario di Economia Agraria nell'Università di Pisa.

forse inconsciamente, la scelta della curva stessa. Se ciò è vero, appare inutile un procedimento lungo e ponderoso se il risultato finale è condizionato pesantemente dalla scelta della curva, a sua volta desunta dalla conoscenza del mercato; tanto varrebbe far diretto riferimento a ciò che del mercato si conosce.

Il costo di riproduzione non rappresenta un criterio per stimare il valore di mercato; tutt'al più è un procedimento, da adottare quando sussistono particolari condizioni. Non dobbiamo infatti dimenticare che l'asserita coincidenza dei valori ottenuti applicando i diversi criteri di stima si ha soltanto in condizioni statiche dell'economia, in regime di concorrenza perfetta ed in presenza di altre circostanze che raramente si verificano nella realtà.

Vorrei quindi concludere che il valore di aspettazione, in mancanza di un mercato attivo cui fare riferimento, rappresenta il criterio più affidabile, da preferirsi sicuramente al costo di ricostruzione.

Summary

Taking as a point of departure the current methodological controversy concerning estimate criteria, it is pointed out that in the absence of an active market offering a point of reference the expectancy value (yielded by the capitalization of the expected revenue) represents a criterion preferable to the cost of duplication.

Résumé

Etant donné les contrastes méthodologiques existants en matière de critères d'estimation, on saisit l'occasion pour préciser qu'en l'absence d'un marché actif auquel on pourrait se référer la valeur d'attente (donnée par la capitalisation des revenus attendus) représente le critère qu'on doit préférer au coût de reconstruction.

MAURIZIO GRILLENZONI *

Le pregevoli relazioni presentate nella odierna tavola rotonda si sono soffermate sulle problematiche connesse alla valutazione di beni, che operano in un mercato senz'altro particolare, e sulle diverse procedure adottate al fine di pervenire, nella maniera più circostanziata possibile, a motivati giudizi di valore.

La differenziazione di tali procedure, che possono condurre a quantificazioni anche apprezzabilmente diverse da caso a caso, sono motivate dai differenti scopi per i quali è richiesta la stima. Di qui ne consegue la coesistenza di stime comparative con prezzi di mercato, di stime in base al costo di riproduzione, ecc. L'adozione di una particolare procedura, anziché di un'altra, trova pertanto ragione di essere in quanto ritenuta più idonea, nella fattispecie, per rispondere a specifici quesiti di stima formulati dal committente.

Nel riconoscere le peculiarità del mercato entro il quale si formano detti giudizi, si avverte l'opportunità di ulteriori approfondimenti in materia, tenuto conto anche dell'interesse che la tematica odierna ha suscitato presso il numeroso e qualificato uditorio.

È pertanto auspicabile che l'argomento oggetto di dibattito possa essere ripreso ed approfondito tra le iniziative scientifiche del Ce.S.E.T., avvalendosi della competente partecipazione dell'Accademia Navale di Livorno, di cui si è tra l'altro apprezzata la squisita ospitalità.

Summary

The importance is noted of more detailed examinations of the problems connected with the valuation of particular goods like those considered.

The diversity of procedures adopted responds to the different purposes for which the assessment is requested. This leads to the coexistence of different estimates (through comparison with market costs, based on the cost of duplication, etc.).

* Prof. Ordinario di Estimo rurale nell'Università di Bologna.

Résumé

Reconnait l'opportunité de procéder à d'autres approfondissements des problématiques liées à l'évaluation de biens particuliers comme ceux qui sont examinés ici.

La diversité des procédures adoptées est motivée par la diversité des motifs pour lesquels on a besoin d'une estimation. D'où la coexistence d'estimations différentes (comparatives avec prix de marché, sur la base du coût de reproduction, etc.).

MARIO DINI *

Gli argomenti trattati nelle diverse relazioni offrono numerosi spunti di riflessione alcuni dei quali relativi agli oggetti delle valutazioni, altri alle questioni più propriamente estimative. È comunque evidente che ci troviamo di fronte ad occasioni di stima diffuse e di notevole entità finanziaria, unitaria e complessiva, nelle quali assume spesso rilevanza l'interesse pubblico sotto forma di partecipazioni, indennizzi, contributi, imposte.

La conoscenza tecnica dei beni appare dominabile a livelli di eccellenza in tutte le applicazioni; la comprensione della validità dei procedimenti di stima e della congruità dei giudizi richiede forse una migliore conoscenza della terminologia e della sistemazione della materia realizzate dagli specialisti in materia.

Per i cultori dell'Estimo appare logico ragionare secondo la classica sequenza che parte dall'occasione della stima, individua lo scopo, assume nel bene in oggetto un determinato aspetto economico (criterio?), sviluppa il metodo e conclude con il giudizio di stima, utilizzando un determinato procedimento e cioè assumendo una precisa modalità di realizzare la comparazione con l'ausilio dei parametri di stima più convenienti. In tutto questo è costante il riferimento ai prezzi di mercato e alla centralità del valore di mercato, nella precisa distinzione concettuale fra prezzi, valori e costi anche quando risulta evidente che la ricerca è volta alla individuazione di un più probabile valore di mercato in uno scenario in cui mancano i riferimenti di mercato.

Le stime navali e nautiche sembrano scontare tempi in cui l'unico riferimento era il costo di costruzione, e quindi il prezzo pagato dall'armatore all'industria cantieristica; da quel momento la vita della nave si svolgeva sotto la stessa bandiera fino al disarmo e il mercato non forniva valori di scambio intermedi, o almeno non di quella entità necessaria e sufficiente per una comparazione significativa.

Esigenze di tipo contabile o di inventario o fiscale, insieme all'interesse e alle responsabilità dello Stato collegate alla politica navale o alle occasioni di guerra, che richiedono indicazioni di valore, motivano

* Prof. Straordinario di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Firenze.

la nascita di una formulistica che assumendo come riferimento il più probabile costo di ricostruzione e indicizzando opportunamente il processo di invecchiamento rispondono più o meno adeguatamente allo scopo.

Il richiamo alle disposizioni del D. Lgt. 7 gennaio 1917 n. 74, che indica le modalità di « calcolo » da seguire per la determinazione per l'indennità da corrispondere agli armatori in seguito alle perdite dovute in azioni di guerra, oppure alla Legge 13 luglio 1939, n. 1154 che fissa le modalità di determinazione dell'indennità da corrispondere alle compagnie private per la requisizione definitiva o permanente delle navi, appare interessante perché meglio sottolinea le passate occasioni di stima e perché ci consente di apprezzare un significativo cambiamento di scenario. Infatti il Decreto del 1917, cui fece seguito il D. Lgt. 18 agosto 1918, n. 1149, riduce alla formulistica ogni indicazione di valore, che alla fine mostra tutta la sua vera natura di mero calcolo, mentre la Legge del 1939 apre interessanti prospettive per l'Estimo. Precisando le occasioni di stima possibili in tema di requisizione definitiva o temporanea, la Legge indica per il primo caso la stima per comparazione attraverso parametri tecnici o commerciali oppure, qualora non sia possibile reperire prezzi di mercato, il ricorso al costo di costruzione per la stima di un valore sufficientemente prossimo a quello di mercato.

Sono evidenti le innovazioni che la Legge 1154/1939 apporta rispetto al predominio della formulistica del passato, che in effetti viene dimenticata lasciando ampia libertà di stima agli operatori del settore. Solo per la determinazione dell'indennità dovuta per requisizione temporanea (forse per la mancanza di prezzi d'uso forniti dal mercato) la Legge fissa gli elementi per la relativa quantificazione.

La centralità dei prezzi di mercato, e la comparazione come procedimento di stima, risulterebbero elementi caratterizzanti per le stime nel comparto oggi in esame, anche facendo riferimento alle occasioni di stima indicate dalle leggi. Non può allora non stupire (forse perché non siamo troppo informati sulla pratica delle stime navali e nautiche) il grande spazio dedicato alle questioni relative alla determinazione del costo di costruzione e alla costruzione di funzioni d'invecchiamento, attraverso le quali pervenire ad un certo valore di mercato o assumibile come tale. E meravigliano anche alcune determinazioni attraverso le quali si trasformano valori di mercato (prezzi?) in probabili costi di costruzione. La centralità del costo di costruzione e del costo di ricostruzione, invece della centralità del prezzo di mercato.

Anche altri criteri di stima, attraverso i quali pervenire a probabili valori di mercato di natanti non utilizzabili in una data strutturazione, risultano poco esplicitamente richiamati: pensiamo al valore di surrogazione e, particolarmente, al valore di trasformazione.

Forse è solo una questione di termini, che una migliore conoscenza di esempi concreti di determinazione potrebbe certamente chiarire, ma al momento gli interrogativi rimangono.

A parte la considerazione che determinati criteri di stima alternativamente usati senza una centralità del prezzo di mercato conducono

spesso al coesistere di due valori, uno minimo e uno massimo, fra i quali risulterebbe problematico scegliere, non pare esistere alcun dubbio, per esempio, sulla identificazione del più probabile valore di mercato del valore da assumere per la determinazione di una indennità o per stabilire la congruità di un prezzo domandato per l'acquisto di un natante su un mercato estero. E se quel natante dovrà essere sottoposto a modifiche per essere destinato ad una diversa utilizzazione in Italia, un probabile prezzo può essere stimato ricorrendo al valore di trasformazione. Ed anche nel caso della ricerca del prezzo d'uso di alcune tipologie di natanti, in assenza di un mercato dei noleggi, la via del costo dell'impiego o della remunerazione attribuibile a quella determinata utilizzazione, visti come massimo e come minimo, non sarebbe certamente difficile.

In conclusione, una migliore lettura di quanto è stato prodotto in materia porterà certamente dei chiarimenti: al momento si esprimono riflessioni e dimpressioni che riposano sulla occasione che qui ci è stata offerta.

Summary

The pivotal role of market prices and comparison as an estimate procedure also characterize naval and nautical assessments.

Estimate criteria set without reference to market price yield two values, a minimum and a maximum, thus a range over which it would be difficult to determine the most probable market value to adopt as an appropriate price fixed for the overseas purchase of a vessel.

Résumé

Le caractère central des prix de marché et la comparaison comme procédé d'estimation sont aussi des éléments caractéristiques pour les estimations inhérentes au secteur naval et nautique.

Des critères d'estimation fondés sans référence au prix de marché mènent à deux valeurs, une minimum, l'autre maximum, dans le cadre desquelles il s'avérerait difficile de choisir la valeur de marché la plus probable, à adopter comme prix raisonnable demandé pour l'achat d'une embarcation sur un marché étranger.