

Ernesto Milanese

Dipartimento di Economia Agraria
e delle Risorse Territoriali
Università degli Studi di Firenze
e-mail: ernesto.milanese@unifi.it

Stima sintetica dei vigneti e valutazione degli arboreti: qualche annotazione *

We must welcome Ribaud and Gallerani's papers since they can be considered as a sign of a return to the kinds of debates that once contributed so heavily towards the advancement of our discipline.

Ribaud's methodology, which tries to identify valid information in order to assess known data (i.e. prices) properly, is not in actual fact new since it has been proposed before but refused due to practical difficulties.

On the other hand, the income approach procedure isn't highly esteemed today, especially when vineyards are at stake. To do so correctly one must accurately analyse all the anticipated benefits that are converted into value estimates, that is all goods and services.

These considerations should somehow justify the enormous differences between selling prices and the discounted present value of the anticipated (current) benefits, considering any investment of this kind as a financial investment.

Parole chiave: *Metodologia
estimativa, procedimenti di stima,
stima analitica, stima dei frutteti*

I due recenti scritti di Ribaud e Gallerani sulla valutazione dei vigneti e, più in generale, degli arboreti da frutto,¹ mi sembra debbano essere accolti con piacere, come segno di un ritorno a quei dibattiti che, focalizzando l'attenzione degli studiosi su punti nuovi o controversi, tanto contribuiscono un tempo all'avanzamento dell'estimo. Sempre, s'intende, che non degenerino in vane logomachie, come purtroppo avvenne in qualche caso, giungendo alla ormai proverbiale "trisezione del capello" lamentata da Famularo².

In effetti, la nostra disciplina, che è così poco 'sperimentale', più che dalle indagini, le quali solo raramente portano a conoscere delle verità universali³, proprio dal confronto delle idee ha tratto e trae alimento per il proprio sviluppo. Nel caso presente il dibattito è nato da una proposta metodologica di Ribaud, ten-

* L'autore ringrazia la Redazione della Rivista per le utili osservazioni formulate. Com'è ovvio la responsabilità dello scritto ed, in particolare, di eventuali errori è dell'autore.

¹ F. Ribaud, *L'impiego delle relazioni età-valore nella stima sintetica dei vigneti*; V. Gallerani, *Regole pratiche per la valutazione degli arboreti da frutto*. Pubblicati nel n° 40 della Rivista.

² N. Famularo, "Sulla trisezione ... del capello, ovvero sulla stima dei frutti pendenti", *Riv. Catasto e SS.TTEE.*, 19(5-6), dic. 1964: 277-85 [RIE2763]. Cfr. anche l'opinione del D'Alessandro citata alla nota 5 del mio "Le fonti dell'opera estimativa di Serpieri: un'analisi quantitativa", *Aestimium* 39: «E ciò non tanto per la sottigliezza degli argomenti, quanto perché, talora, i partecipanti ai dibattiti si lasciarono andare a "fumose e ad un tempo sterili e aride disquisizioni"».

³ Nel senso che i rapporti tra le grandezze tecniche ed economiche così trovati, le 'regolarità', solo di rado rimangono validi oltre un ristretto ambito spaziale e temporale.

dente a identificare le relazioni età-valore in un ambiente agricolo definito; e ciò, soprattutto, al fine di fornire ai periti chiamati a valutare beni simili a quelli studiati (vigneti da vino) delle informazioni tali da consentire «una corretta interpolazione dei dati disponibili ed il superamento dell'ostacolo rappresentato dalla limitatezza [in numero] delle osservazioni desunte dal mercato».

La proposta è stata sostanzialmente respinta da Gallerani. Ma mi sembra che si potrebbe concordare sull'importanza della questione segnalata da Ribaudò, ossia che spesso, quando si è chiamati alla stima di un arboreto coetaneo, si conoscono sì dei prezzi di riferimento di colture simili per varietà e tipo di allevamento, ma di età differente; e pure sulla sua osservazione, che se fosse invece conosciuto l'andamento dei valori secondo l'età, avremmo i presupposti per l'applicazione del procedimento sintetico anche quando i prezzi conosciuti siano pochi, potendo allora interpolare con relativa tranquillità. D'altronde, questo tipo di indagini è tutt'altro che peregrino: scriveva Zizzo «quel che più scoraggia è la mancanza di statistiche ... per tentare ... la *costruzione* di curve bio-economiche valide per un dato ambiente e per una data specie e varietà arborea»; e aggiungeva, forse con eccesso di ottimismo⁴, che, possedendo sufficienti statistiche, si potrebbero individuare equazioni per ogni coltura arborea e per ogni ambiente⁵.

L'obiezione di Gallerani, che basta conoscere pochi valori del ciclo (anzi, due soli: il valore in un qualsiasi anno intermedio del ciclo e il valore del suolo nudo) per definire tutta la curva è certamente centrata, ma potrebbe forse essere considerata a sua volta un poco... didattica, o astratta, nel senso che rappresenta per l'appunto ciò che tutti noi vorremmo che fosse vero nella stima degli arboreti ma che invece non è.

D'altra parte, già Di Cocco⁶, riprendendo un'osservazione del Tempra, rilevava che gli pareva eccessivo «attribuire alla imprecisione dei dati assunti nel calcolo l'irrealità dei risultati stessi»; e spiegava la differenza tra i valori stimati con la capitalizzazione e i prezzi rilevati di mercato, già segnalata dal Di Furia, con il variare dell'incertezza associata al ciclo, e quindi della valutazione del rischio, a mano a mano che la piantagione cresce di età; richiamando anzi l'attenzione sul fatto che, per il medesimo motivo, dopo il primo ciclo di una nuova piantagione anche il V_0 potrebbe risultare diverso (tipicamente, maggiore).

⁴ Basti rammentare con quanta cautela si esprime in merito alla discriminazione in stazioni e in intervalli di età il Brizi (Brizi, A., *Lezioni di metodo dell'estimo agrario*. pp. 160-161), che insiste poi sulla laboriosità delle indagini e sulla loro incertezza, aggiungendo che «ad attendibilità di assai minor grado si arriverebbe mediante inchiesta pura e semplice».

⁵ Zizzo, N., (1969) "Schema di analisi economica ed estimativa per gli albereti a prodotto annuo variato". *Tecnica agricola*. 21(4). ago. p. 320. Questo desiderio di statistiche sistematiche per la valutazione degli arboreti non sarebbe poi una novità: secondo ne scrive Di Fazio, una delle conclusioni di una speciale commissione nominata al Primo Congresso degli Ingegneri e Architetti Italiani tenutosi in Milano nel settembre 1872 era che occorre «dati statistici e certi ... per ogni singola specie ... e per ogni regione agricola del Regno» (in "L'evoluzione della metodologia estimativa delle colture arboree : parte seconda: la teoria del Biancardi". *Tecnica Agricola*. 22(4). ago. 1970. p. 385).

⁶ "Elementi logici della stima per capitalizzazione". *Gen. Rur.* 18(3). mar. 1955. pp. 255-266.

Certo, nel momento presente, parlare, per i vigneti, di reddito medio annuo continuativo, di 'capitalizzazione' come criterio *razionale* di stima può veramente dar luogo a molte perplessità, se non portare al completo rifiuto del procedimento. Ma sarà bene ricordare che questi aspetti, della astrattezza delle ipotesi che stanno dietro le stime per capitalizzazione, della loro eccessiva e talora erronea semplificazione della realtà, da gran tempo sono stati segnalati, e in un certo senso 'digeriti', dagli studiosi e dagli estimatori⁷; pertanto, non è il caso di rammentarli qui, anche perché fanno ormai parte delle "avvertenze d'uso" dei procedimenti standard di valutazione.

Come, similmente, per quanto riguarda le 'formule', sono state precisate le cautele da osservare nei calcoli per non incorrere nel "saggio di capitalizzazione critico" che annulla il V_0 , ossia quel particolare valore che corrisponde al tasso (o ai tassi se l'equazione ha più radici reali) di rendimento interno⁸.

Lasciamo dunque per un momento il dibattito sull'accettazione o meno del procedimento, e vediamo piuttosto se sia possibile rispondere a un'altra domanda: perché sul mercato (su un certo mercato almeno) ci sono persone disposte a comperare vigneti (da vino) a prezzi che non hanno più alcun legame non solo con i valori dei suoli e i costi di impianto ma anche con quelli che sembrerebbero essere i redditi della coltura?

In altri termini, da quali elementi dipende in questo momento la formazione del prezzo di un vigneto? A questa domanda mi sembra che non si possa rispondere, pur abbandonando il caso specifico e passando a una più generica astrazione, con più chiarezza di quanta sta nelle parole del Di Cocco (*cit.* p. 257):

A base della compra-vendita di un bene .. sta il desiderio dei due scambisti di trasferirsi
utilità ... utilità presenti contro *utilità future ...*

Ciò che interessa gli scambisti non è tanto l'ammontare in moneta del prezzo pagato e
l'ammontare in moneta dei beni futuri acquisiti quanto la capacità di acquisto di utilità
future dei redditi futuri.

Nel caso presente, quali sono dunque queste utilità? Più precisamente, qual è la serie di quantità fisiche di prodotti e di prezzi prevista dagli acquirenti in cambio della quantità di denaro pagata?

In primo luogo troveremo, sembra, il valore di trasformazione dell'uva in vino; poi, ad esempio, potremmo avere l'acquisizione dei diritti di reimpianto⁹, ma in molti casi anche altri vantaggi connessi alla natura dell'investimento che, almeno in parte, ha le caratteristiche del *bene rifugio* ("capacità di acquisto di utilità future"). Senza contare, se si considera la realtà di molte zone viticole, il valore

⁷ La stima degli arboreti è stato uno degli argomenti più dibattuti in estimo: oltre il capitolo loro dedicato in quasi tutti i testi e nei manuali, nel RIE sono presenti al momento 98 'schede' relative ad articoli o monografie sull'argomento, dal 1897 al 1995.

⁸ Simonotti, M., "La formulazione finanziaria del procedimento di stima analitica delle colture arboree". *Gen. Rur.* 46(2). feb. 1983. pp. 11-18.

⁹ Che rende per l'appunto *permanente* il reddito annuo continuativo delle formule.

complementare rispetto ad aziende già costituite¹⁰; o, nel caso di grandi case vitivinicole, rispetto alla politica di mercato della ditta medesima¹¹.

Naturalmente, dobbiamo ammettere di essere lontani dall'ipotesi di mancanza di profitto (o anche di 'profitto normale' incorporato) e di abbondare piuttosto di quasi-rendite; le quali, trattandosi di impianti arborei, ove magari si producono vini di lunga maturazione, possono estendersi facilmente al medio termine.

In ogni caso, tutte queste 'utilità' future confluiranno nel giudizio di convenienza dell'acquirente, e formeranno per lui la base per il calcolo (è ben il caso di chiamarlo così!) del *massimo* prezzo che è disposto a pagare. Il venditore, dal canto suo, cercherà per l'appunto di ricostruire i medesimi passi del ragionamento per cercare di avvicinarsi a quella cifra per la sua proposta¹².

Ad ogni modo, dovrebbe ben essere il valore di trasformazione la voce preminente, che corrisponde al prezzo di mercato (al max prezzo di mercato) solo sotto specifiche condizioni (perfetto mercato di libera concorrenza), mentre nella realtà è differente per ognuno dei *veri* operatori di mercato; ma che, in definitiva, resta il fondamento di tutti i procedimenti di valutazione delle aziende (degli investimenti produttivi) sia quelli tradizionali (bilancio *ante* contro bilancio *post*) sia quelli che usano i flussi di cassa (costi/benefici in termini esclusivamente finanziari).

Ma qui un altro aspetto può risultare interessante. Senza ricordare le tante *corse dell'oro*, può servirci da esempio il caso dei tulipani in Olanda, oggetto di un recente libro (Mike Dash, *La febbre dei tulipani: storia di un fiore e degli uomini a cui fece perdere la ragione*, Rizzoli, 1999)¹³. Quando i prezzi sono 'drogati', "non stanno né in cielo né in terra" si sarebbe detto un tempo, perché alta è la domanda — che per di più si rinforza per le stesse reiterate richieste dei medesimi beni¹⁴ — mentre l'offerta è rigidissima¹⁵ (a breve ma anche a medio termine), che cosa bisogna fare?

¹⁰ Aveni una residua capacità di lavorazione e di stoccaggio; o un alto potenziale commerciale.

¹¹ È ben noto come ci siano Case, per limitarsi all'Italia, che negli ultimi anni, per coprire quasi tutta la gamma di mercato, hanno esteso la loro attività dalla regione di origine al capo opposto della Penisola ... e delle Isole!

¹² Nella maggior parte dei casi possiamo infatti ammettere di essere nella situazione "di monopolio bilaterale" frequentemente citata dai trattatisti e così icasticamente descritta da Einaudi proprio con riferimento alle sue Langhe.

¹³ Diceva una cronaca del tempo: "Oggi un contadino ha acquistato un singolo bulbo del raro tulipano chiamato *Viceré* pagando per esso: otto maiali grassi, quattro buoi grassi, dodici pecore grasse, ventiquattro tonnellate di grano, quarantotto tonnellate di segale, due botti di vino, quattro barili di birra, due tonnellate di burro, mille libbre di formaggio, una coppa d'argento, un abito e un letto completo, per un totale di 2.500 fiorini". Questa astronomica quotazione di un bulbo di tulipano risale al gennaio 1637, al culmine della 'febbre dei tulipani', nelle Province Unite di allora; meno di un mese dopo una partita di tulipani messa in vendita a un prezzo accettabile non trovò acquirenti. Fu il segnale del crollo delle quotazioni. Pochi, usciti in tempo dalla 'tulipomania', quasi un'isteria speculativa che aveva contagiato mercanti, banchieri e viaggiatori, si erano arricchiti; molti degli altri si rovinarono.

¹⁴ Fenomeno ben conosciuto da parecchio tempo: cfr. Plinio il Giovane, *Lettere*, VI, 19 (la lettera sta nel mio "Spunti estimativi nelle lettere di Plinio il G.". *Ce.S.E.T.-Aestimium*. 19. pp. 9-10).

¹⁵ Mi permetto di ricordare, a questo proposito, la proposta del De Nardo (che non ebbe molto seguito, credo) di chiamare 'optabilità' la causa del valore dei beni economici, ossia «per desi

Non sarebbe forse logico, secondo la normale prudenza degli affari (e delle regole contabili), cercare di identificare il prezzo “normale di equilibrio” che ci si può prossimamente attendere? Che cosa avrebbe dovuto fare un perito chiamato a stimare il valore di una successione o a proporre una divisione tra coeredi quando tra i beni ci fossero stati dei tulipani? Forse assegnare a uno i tulipani e all’altro ... la casa di campagna?

Qual è il “vero prezzo” di un giocatore di calcio? Quello ultimo pagato dalla società? E se si infortuna? O la società fallisce: lo mettiamo all’asta? Ma i prezzi d’asta *non sono* prezzi di mercato.

Un altro elemento che si potrebbe considerare, nella discussione circa la validità delle stime sintetiche, è il seguente. Ricapitoliamo: un terreno atto all’impianto di un vigneto può generalmente essere acquistato con una spesa di circa 20.000 €; l’impianto può costare altri 20-30 mila €; totale 40-50 mila €. A fronte si conoscono prezzi, abbastanza frequenti, di 150-200 mila € (ma ci sono stati fondi pagati 500 mila o anche 1 milione di € per ha).

Lasciamo pure da parte il paragone con la ‘follia’ dei tulipani o casi simili (nel piccolo, gli struzzi; o i ... lombrichi!), considerato che quello del vino è ormai un mercato mondiale, in buona parte in mano a grandi gruppi che hanno una discreta capacità di controllo, e che sostiene una quantità di settori collaterali una volta inesistenti e che sono oggi molto attivi nel guidare i consumi e mantenere attiva la domanda (per i vini di pregio)¹⁶.

Ugualmente però dobbiamo poter giustificare queste enormi differenze tra prezzo di mercato e valore (normale) di capitalizzazione.

A questo proposito mi pare che si potrebbe illuminare la situazione con un semplice esempio (paradossale). Supponiamo che una grande industria meccanica (nei tempi d’oro) passasse di mano, diciamo per 30 miliardi di lire; che la sua localizzazione fosse piuttosto diffusa, in una grande area di 600 ha nella periferia di una cittadina attiva e non lontana da una grande città. Siccome questa tipologia di distribuzione non era rara, potremmo pensare di usare la superficie come parametro: abbiamo così 50 milioni per ha, quando le quotazioni correnti per aree periferiche ecc. potevano essere, diciamo, 10 milioni. Subito si potrebbe obiettare, naturalmente, che non ha molto senso prendere la superficie come parametro, anche se essa, in apposito campione di riferimento, risultasse altamente proporzionale in un adeguato intervallo. D’altronde, non sono rare, in campo agrario e commerciale, in ambiti limitati, delle stime veloci basate su parametri standard (metro quadro calpestabile; incasso settimanale; ecc.).

gnare la causa o il movente per il quale l’uomo, sotto lo stimolo del desiderio di soddisfare un bisogno ... è portato ad apprezzare le cose a ciò idonee in funzione della loro quantità relativa e dello sforzo richiesto per ottenerle» (L.U. De Nardo, “In tema di valutazione dei suoli arboreti nei vari casi di stima”, *Gen. Rur.* 15 (4), ago. 1952. pp. 425-440).

¹⁶ Ad es. le riviste specializzate curate dai vari *guru* internazionali, le mostre-mercato e le esposizioni, con il contorno di turismo eno-gastronomico, ecc. Senza contare gli interessi, oggi assai maggiori che nel passato, dei fornitori e dei tecnici specialisti.

Altrettanto naturalmente il perito saprebbe che il valore unitario trovato è un puro rapporto, *constatato*, tra una grandezza fisica (tecnica) e il prezzo, di là da precisi e necessari legami di logica economica. Ma, nei limiti di un qualche accettabile procedimento di stima, ciò appare ben poco rilevante se le stime così effettuate trovano rispondenza con la realtà.

Quando però ci andassimo a chiedere che cosa c'è nei 50 milioni per ha di valore del terreno coperto dai capannoni e dagli impianti dell'industria troveremmo magari una trentina di milioni di fabbricati e macchinari e il resto sarebbero i brevetti, la tradizione, i rapporti stabilizzati e cordiali con fornitori e clienti, una bella quantità di semilavorati; e poi la speranza (o la certezza) che quando l'industria dovesse cessare o essere trasferita, una parte dell'area potrebbe divenire fabbricativa (di nuovo l'aspetto di 'bene rifugio').

La stessa cosa, mi pare, avviene quando si dice che un'intera azienda vitivinicola (un *domain*, uno *chateau*) è stata ceduta: ci sono i vigneti, la cantina, i vasi con il vino in maturazione o invecchiamento, magari qualche decina (o centinaio) di migliaia di bottiglie; e poi un edificio storico, o almeno vecchio, elegante, con parco e giardino, e foresteria, magari scuderie che possono ospitare un centinaio di persone... Tutto questo può benissimo sintetizzarsi, in quell'ambiente, per quell'ordinamento produttivo, per quel tipo di possessori, poniamo, con la sintetica cifra di 1,5 o 2 milioni di € per ha¹⁷.

In conclusione se la proposta di Ribaud, così come è formulata, fa nascere delle perplessità soprattutto per la metodologia, mi sembra però che non debba essere semplicemente e interamente rigettata. Come si è detto, riprende infatti un vecchio filone, che non ha trovato molto seguito, è vero; ma più che per una insufficienza di principio, per la laboriosità di indagine e il costo, come giustamente ha rilevato Gallerani, e che in un ambiente ben definito potrebbe contribuire a facilitare le stime quando fosse utilizzato da persona ben pratica dei luoghi e ben introdotta nell'ambiente, che disponesse, magari perché consulente tecnico o attraverso la contabilità aziendale, vigna per vigna, dei dati essenziali (caratteri agronomici e varietali) per costruire delle affidabili relazioni tra l'età e la classe di redditività e il prezzo.

Circa la asserita insufficienza ecc. della stima per capitalizzazione, abbiamo già visto che le differenze tra i valori ottenuti per confronto diretto e quelli derivanti dalla capitalizzazione sono destinati a un ragionevole confronto quando si tenga conto di tutti gli elementi in gioco, che sono però di difficile valutazione al momento della stima. Si tratta di argomento e problema ultra noto sul quale non merita insistere¹⁸.

¹⁷ Come avvenne, nel 1999, per *Le Cheval Blanc*, nel bordolese, acquistato da un gruppo di industriali francesi della moda e belgi dell'acciaio.

¹⁸ Per tutti, sui procedimenti 'diretti' e 'indiretti', la questione può essere riassunta con le parole di Polelli (*Trattato*, ed. 1997, p. 116), quando tra i presupposti irrinunciabili per il buon uso delle stime dirette cita «un mercato operante con un adeguato volume di scambi, in regime di concorrenza che si avvicini alla concorrenza perfetta, e nel quale la eventuale presenza di operatori speculativi non sia in grado di condizionare i prezzi».

Mi permetto solo di rammentare che, in ultima analisi, nel settore finanziario, nella stima degli investimenti, quando si esaminano i vari metodi proposti o adottati nelle stima delle imprese o per la convenienza dell'investimento, gira e rigira, si tratta *sostanzialmente* di capitalizzazioni, ovvero accumulazioni iniziali dei valori economici o finanziari futuri previsti (attesi). Che poi si operi in ambiente deterministico (valori certi) o probabilistico, modifica le tecniche più o meno raffinate impiegate, non la sostanza del metodo¹⁹.

Bibliografia

- De Nardo, L.U., (1952). In tema di valutazione dei suoli arborati nei vari casi di stima. *Genio Rurale*. 15(4). pp. 425-440.
- Di Cocco, E., (1955). Elementi logici della stima per capitalizzazione. *Genio Rurale*. 18(3). pp. 255-266.
- Di Fazio, S., (1970). L'evoluzione della metodologia estimativa delle colture arboree : parte seconda: la teoria del Biancardi. *Tecnica Agricola*. 22(4). pp. 385.
- Famularo, N., (1964). Sulla trisezione... del capello, ovvero sulla stima dei frutti pendenti". *Riv. Catasto e SS.TTEE*. 19(5-6).
- Gallerani, V., (2002). Regole pratiche per la valutazione degli arboreti da frutto. *Æstimum*. 40. pp. 31-39.
- Milanese, E., (2000). Le fonti dell'opera estimativa di Serpieri: un'analisi quantitativa. *Æstimum* 39. pp. 124.
- Plinio il Giovane, *Lettere*, VI, 19.
- Polelli, M., (1997). *Trattato di Estimo*. Rimini. Maggioli Editore.
- Ribaudò, F., (2002). L'impiego delle relazioni età-valore nella stima sintetica dei vigneti. *Æstimum*. 40. pp. 7-29.
- Simonotti, M., (1983). La formulazione finanziaria del procedimento di stima analitica delle colture arboree. *Genio Rurale*. 46(2). pp. 11-18.
- Zizzo, N., (1969). Schema di analisi economica ed estimativa per gli albereti a prodotto annuo variato. *Tecnica agricola*. 21(4). pp. 320.

¹⁹ Si veda, ad es., la formula riportata, sempre da Polelli, a p. 117. L'inclusione di ogni possibile valore residuo era già stata proposta da Solomon.