

Francesco Ribaudò

*Dipartimento di Economia Agroforestale e dell'Ambiente Rurale
Università della Tuscia
e-mail: ribaudò@unitus.it*

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

Sulla sperimentazione in ambito estimativo (replica)

I have published in n. 40 of scientific journal *Æstimum* a paper entitled "L'impiego delle relazioni età-valore nella stima sintetica dei vigneti".

In this review E. Milanese and V. Gallerani have expressed some critical observations about the procedure and the results.

I confirm, in the following paper, my basic theoretical formulations and answer the aforesaid criticism.

1. I fatti

Sul n. 40 di *Æstimum* è apparso un mio contributo dal titolo: "L'impiego delle relazioni età-valore nella stima sintetica dei vigneti" che è stato accolto, da alcuni colleghi, in modo alquanto critico.

Nello stesso n. 40 di *Æstimum* è stato pubblicato un intervento del Prof. Gallerani dal titolo "Regole pratiche per la valutazione degli arboreti da frutto" e, in questo numero, è possibile trovare un intervento del Prof. Milanese dal titolo "Stima sintetica dei vigneti e valutazione degli arboreti: qualche annotazione", entrambi piuttosto critici nei confronti di questo studio.

Gallerani ritiene che "Il metodo proposto da Ribaudò sull'impiego delle relazioni d'età, peraltro applicabile solamente nella fase decrescente dei valori, risulta dal punto di vista scientifico poco fondato, non garantisce l'attendibilità dei risultati ed è di difficile ed onerosa applicazione".

A sua volta Milanese afferma: "In effetti, la nostra disciplina, che è così poco sperimentale, più che dalle indagini, le quali solo raramente portano a conoscere delle verità universali (v. nota), proprio dal confronto delle idee ha tratto e trae alimento per il proprio sviluppo". Nella nota precisa "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".

Certamente non c'è di che essere allegri ...

Mi tocca quindi riprendere il bandolo delle questioni per tentare di rimettere le cose nel loro alveo naturale.

2. È possibile introdurre una prassi sperimentale nella costruzione della metodologia estimativa?

Mi sembra innanzi tutto opportuno precisare che le ricerche su cui ho riferito afferiscono ad un mio filone d'indagine dedicato alla valutazione della possibilità di introdurre, nell'ambito della metodologia estimativa, una prassi sperimentale utilizzabile per diversi scopi e principalmente per la verifica dei procedimenti estimativi.

Nella mia ricerca, l'impiego delle interviste ad operatori del settore, prende le mosse dalle affermazioni di Di Cocco¹ (1960) il quale, nel suo prezioso volume: "La valutazione dei beni economici", alle pagine 98 e 99, delineando le caratteristiche del giudizio di stima, affermava:

"Appare evidente, anche, che nel giudizio di stima non devono aver peso le opinioni, le capacità, ecc., delle persone implicate. Per questo la stima esclude la valutazione dei cosiddetti valori soggettivi o d'affezione.

Il giudizio di stima deve escludere, altresì, l'opinione del perito. Questi deve introdurre in perizia dati di fatto (che dovrà eventualmente misurare nel miglior modo possibile) e dati ipotetici. Questi ultimi devono essere i più probabili e *devono ripetere opinioni, capacità, possibilità degli operatori normali* e non quelle delle persone implicate (come si è or ora detto) e neppure quelle del perito. Abbiamo già avuto occasione di rilevare come *il perito debba accogliere opinioni altrui*, anche se ritenute da lui errate, purché siano normali e così diffuse da influenzare l'entità dei valori economici.

... omissis ...

Il giudizio di stima non deve, quindi, esprimere né l'opinione delle persone direttamente implicate né quella del perito. Sintetizzeremo questa duplice caratteristica dicendo che il giudizio di stima deve essere *oggettivo*". (Il corsivo nel testo è mio).

Secondo il Di Cocco quindi, nella stima dei dati ipotetici, il perito estimatore, interprete del mercato, deve ancorare le sue valutazioni alle *opinioni, capacità, possibilità degli operatori normali* "anche se ritenute da lui errate, purché siano normali e così diffuse da influenzare l'entità dei valori economici".

Da qui una prima conclusione: le opinioni degli operatori normali (anche per capacità e possibilità), opportunamente raccolte, possono configurare gli elementi di un insieme oggettivo su cui si può fondare un ragionamento estimativo di tipo induttivo.

Nella prassi estimativa tutto ciò conduce all'espressione di giudizi di stima complessi.

Nell'ambito teorico, ci si può servire di questi "dati" per la realizzazione d'indagine sperimentali, volte a dare risposte induttive ai tanti problemi che si possono porre. Tra essi quelli inerenti la verifica sperimentale della validità dei procedimenti estimativi la cui importanza mi sembra fondamentale.

¹ Di Cocco, E., (1960), La valutazione dei beni economici. Edizioni Calderini. Bologna.

Giuseppe Medici (1973) trattando della stima del più probabile valore di mercato dei frutteti² affermava che:

“Le ... difficoltà di passare dai simboli delle formule³ ai corrispondenti valori numerici giustificano, anche per la valutazione delle colture arboree da frutto coetanee, l'ampio ricorso alle stime sintetiche.

Il procedimento sintetico più idoneo appare quello per valori tipici o coefficienti di valutazione ...

Le basi logiche dei procedimenti sintetici sono le medesime di quelle già esaminate per i procedimenti analitici. In particolare occorre tener conto del fatto che il beneficio fondiario delle coltivazioni arboree da frutto coetanee varia sistematicamente con l'età delle piante e che a ciò corrispondono non meno sistematiche variazioni del valore dell'arboreto. In genere i valori aumentano rapidamente fino all'inizio della fase di maturità, per poi diminuire in misura più o meno notevole secondo l'andamento della produzione tipico della coltura e dell'ambiente; in vicinanza della fine del ciclo i valori saranno di poco superiori a quelli di Vo.

Di tale andamento dei valori si può tener conto con dei coefficienti (K) la cui ricerca può essere effettuata per via sintetica osservando come a parità di tutte le altre condizioni variano i prezzi con l'età dell'arboreto.

... ommissis ...

Tali coefficienti consentirebbero, anche con la conoscenza di un solo sicuro prezzo, di risalire agli altri prezzi per gli analoghi arborei. Per altre condizioni, intrinseche ed estrinseche, valgono le considerazioni già svolte”.

Volendo implementare un modello di stima sintetica per valori tipici relativo ad un vigneto è necessario dunque disporre di scale di punteggi di merito (i coefficienti di valutazione K di cui parla Medici) che consentano, dato un valore di mercato di riferimento, di tener conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul valore di mercato del vigneto considerato.

La possibilità di ottenere questi punteggi di merito osservando come, a parità di tutte le altre condizioni, i valori dei vigneti variano al mutare della caratteristica considerata, mi appare piuttosto remota perché richiederebbe la conoscenza di molti (troppi) prezzi per coprire l'insieme delle diverse condizioni possibili.

A sua volta Gallerani⁴ ha affermato:

“Assai raramente si verificano compravendite di arboreti autonomi e coetanei. Oggetto di contrattazione sono nella maggior parte dei casi aziende in cui l'incidenza della superficie arborata e l'età delle piante presentano un notevole grado di variabilità.

In queste circostanze risulta oltre modo difficoltoso reperire nel mercato sufficienti ed attendibili elementi comparativi per valutare il più probabile valore di mercato di un arboreto mediante procedimenti di stima per valori unitari.

² Medici, G., (1973) *Elementi di estimo*. Edizioni Agricole, Bologna. pp. 143-162.

³ Il Medici fa riferimento alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

⁴ Gallerani, V., (1980) “Stima degli impianti arborei - Aspetti metodologici ed applicativi”. *Genio Rurale*. 3. pag. 11.

D'altra parte, il ricorso alla valutazione analitica non è certamente scevro di difficoltà. Difficoltà che si incontrano già a partire dalla scelta del procedimento di stima, in quanto il procedimento influenza in misura rilevante la quantificazione del valore, che risolve il quesito di stima".

Ed ancora (a p. 18):

"I procedimenti di stima analitici delle colture arboree occupano ampi spazi nei trattati di *Estimo*, mentre trovano una ridottissima applicazione nella pratica professionale. Le ragioni di un tale comportamento, in apparenza contraddittorio, sono attribuibili a due ordini di fattori: il primo deriva dalla non sempre esatta interpretazione del significato economico delle formule, il cui studio è quasi sempre limitato alla mera espressione matematica; il secondo alla difficoltà e laboriosità della valutazione dei necessari dati elementari".

Per superare le difficoltà qui sopra rappresentate ho avuto l'idea di ottenere i punteggi di merito, di cui stiamo trattando, mediante l'elaborazione delle risposte date da operatori economici, esperti del mercato locale, a un questionario. La serie delle domande è stata articolata in modo tale che l'insieme delle risposte ottenute desse conto delle variazioni di valore che, *coeteris paribus*, si possono avere al mutare di una caratteristica intrinseca o estrinseca di una coltura poliennale, secondo lo schema indicato dal Medici.

Nel concreto il questionario elaborato concentra l'attenzione dell'intervistato sul valore di mercato di un vigneto tipico dell'agro veliterno, avente l'età di 10 anni. Successivamente ipotizzando età diverse (5, 15, 20, 25, 30 anni) si è chiesto all'intervistato di indicare l'apprezzamento di mercato.

Nello stesso modo si è proceduto in ordine alla fertilità del suolo, la sua esposizione, la facilità di accesso, da disponibilità di fabbricati, ecc.

Nel piano di ricerca la singola intervista è stata considerata come un esperimento. L'insieme delle interviste hanno costituito le repliche dell'esperimento.

Come si diceva nell'articolo pubblicato su *Æstimum* nel lasso di tempo che va dal 1973 al 1997 sono state fatte 4 diverse prove (di cui 2 includenti anche la forma di allevamento a tendone) e in quel contributo si è riferito limitatamente al fattore età.

L'idea iniziale è stata quindi quella di implementare (con riferimento alla realtà dell'agro veliterno) un sistema di scale di merito volte a consentire la stima del più probabile valore di mercato di un vigneto mediante un procedimento per valori tipici.

Successivamente ho ritenuto di poter utilizzare questi dati per la verifica del procedimento per costo ammortizzato proposto da Gallerani e di un particolare procedimento per valori tipici da realizzare considerando distintamente suolo e soprassuolo.

Sperando di aver meglio spiegato le premesse da cui sono partito vediamo di dare delle risposte pertinenti ai quesiti posti da Gallerani e da Milanese.

3. Considerazioni sulle argomentazioni di Gallerani

Il Prof. Gallerani ha voluto rivolgere alcuni appunti al mio scritto.

Una prima osservazione si articola come segue:

“Relativamente al fondamento scientifico del metodo proposto, non è accettabile alcun riferimento all'analisi contingente, che, come è noto, si basa sulla rilevazione della disponibilità a pagare da parte dell'intervistato; richiede, per avere un riconoscimento di generale validità, l'osservazione di precise e codificate linee guida che definiscono il numero (generalmente molto elevato) di rilevazioni; prevede complesse e sofisticate tecniche nell'elaborazione dei questionari e nell'interpretazione dei risultati, al fine di evitare risposte strategiche o comunque non rispondenti.

Come è noto, il ricorso a questa tecnica di valutazione si giustifica nel caso in cui si debbano stimare beni del tutto privi di mercato, o manchi la conoscenza di altri elementi ad esso riferibili, situazione completamente diversa da quella relativa alla stima dei vigneti, per i quali esistono prezzi di compravendita e possono essere calcolati costi e redditi di gestione, che sono in definitiva i determinanti del valore stesso”.

Sono d'accordo con il Prof. Gallerani su tutto tranne sul fatto che quest'osservazione possa avere qualche attinenza con il mio lavoro e quindi con la sua fondatezza scientifica.

Mi è difficile capire il motivo di questa “osservazione”.

Il questionario, che è stato posto a base delle diverse interviste, è stato pubblicato nel lontano 1974 sulla rivista di Genio Rurale e se qualcuno ha la curiosità di andarlo a spolverare, si renderebbe conto che le diverse domande erano volte alla quantificazione del valore di mercato di vigneti, aventi particolari caratteristiche.

Mai una domanda, contenuta nei questionari di cui stiamo parlando, ha preteso di valutare una disponibilità a pagare (o a ricevere un indennizzo), a fronte di una variazione del personale livello di benessere dell'intervistato.

La ricerca da me effettuata e la valutazione contingente sono due cose molto distinte e molto separate.

I Lettori che conoscono la valutazione contingente, e i problemi metodologici che essa pone, potranno essere buoni arbitri in materia ...

Ho cercato di capire il motivo di quest'osservazione. Nel mio studio non ho trovato altro che un riferimento, in nota, a persone che si sono occupate ... anche di valutazione contingente (uno per tutti: Signorello).

Non so se questo basta a rendere la mia proposta poco fondata dal punto di vista scientifico ...

Il Prof. Gallerani continua:

“La metodologia proposta da Ribaudo prevede la rilevazione di semplici giudizi tecnici, che non coinvolgono economicamente l'intervistato neppure da punto di vista meramente ipotetico. In buona sostanza il metodo consiste nell'assunzione del valore medio di un certo numero di stime ad impressione ed il cui grado di accuratezza e di affidabilità è basato esclusivamente sulla conoscenza personale dell'intervistato”.

Anche in questo caso sono d'accordo con Gallerani; e tuttavia Egli deve convenire che siamo di fronte ad un paradosso perché delle due una: o è vero che ho

inteso accertare delle disponibilità a pagare oppure è vero che ho inteso rilevare semplici giudizi tecnici, che non coinvolgono economicamente l'intervistato neppure da punto di vista meramente ipotetico. Confermo che m'interessava quest'ultimo tipo di giudizio, espressione della conoscenza del mercato da parte di questi operatori.

Ed ancora Gallerani: *"In altre parole, il perito a cui è affidata la stima dichiara esplicitamente la propria incapacità a risolvere il quesito e ricorre al suggerimento di colleghi, i quali esprimono il proprio parere in maniera sostanzialmente intuitiva e deresponsabilizzata"*.

Mi pare di non aver mai affermato che la procedura proposta può essere utilizzata nella prassi estimativa, per rispondere a specifici quesiti di stima.

Ho sostenuto che «dal punto di vista dell'elaborazione teorica, quest'approccio può condurre all'accettazione o al rifiuto di particolari procedimenti già descritti in letteratura, od anche all'individuazione di nuovi».

Un procedimento quindi da mettere a disposizione di ricercatori che abbiano la voglia di realizzare qualche cosa di nuovo, anche nell'ambito dell'estimo tradizionale, non una ciambella di salvataggio per periti incapaci.

"In questi giudizi manca il supporto di qualsiasi documentazione di prezzi di mercato o l'esposizione di una qualsiasi argomentazione logica".

Anche in questo caso rilevo una contraddizione perché o gli operatori intervistati esprimono "stime ad impressione" la cui "accuratezza" e "affidabilità" è basata esclusivamente sulla conoscenza personale dell'intervistato oppure "in questi giudizi manca il supporto di qualsiasi documentazione di prezzi di mercato" essendo la stima ad impressione basata su un'estesa conoscenza del mercato. È compito del ricercatore evidenziare la logica sottostante le dichiarazioni degli intervistati.

"Il numero degli intervistati non rimedia alla soggettività del giudizio, che, per l'approccio metodologico seguito, non consente alcuna ripercorribilità del procedimento, che permetta di spiegare o di documentare il risultato".

Io affermo che chiunque può venire a Velletri, riprendere il questionario, intervistare un campione di "vignaroli", ottenere delle risposte che, opportunamente elaborate, porteranno a delle conclusioni da confrontare con le mie e quindi accettarle o confutarle.

Le interviste documentano le opinioni degli intervistati. La spiegazione dei nessi esistenti tra le diverse risposte spetta al ricercatore.

"Non sembra, pertanto, applicabile in tutti quei casi di stima, che prevedono il contraddittorio diversi periti, ma la stima assume il significato di un parere sintetico, la cui validità può essere suffragata esclusivamente dall'autorevolezza degli intervistati, che pertanto, andrebbe esplicitamente documentata".

"Ultima considerazione, certamente di minor peso teorico, ma di grande significato pratico, il metodo non risulta certamente di facile applicazione in quanto chiede lo svolgimento di lunghe e complesse operazioni per la formulazione di questionari, per la raccolta delle interviste, per l'elaborazione e per l'analisi dei risultati".

Ripeto: non ho inteso proporre ai periti estimatori una nuova tecnica per l'esecuzione delle indagini estimative (in tal caso magari sarei dovuto partire da un preciso quesito di stima per mostrare come, mediante l'uso di questa tecnica si risolveva il tutto). Ho cercato di individuare una procedura scientifica da utilizzare in ambito teorico.

"I limiti individuati nel procedimento suggerito da Ribaudo risultano particolarmente evidenti se si considera la chiarezza e la non eccessiva complessità dei procedimenti analitici. I dati elementari necessari per svolgere i suddetti procedimenti di stima consistono nel flusso dei costi e dei ricavi della coltura arborea oggetto di stima, nella durata del ciclo produttivo dell'impianto e nel saggio di sconto. Come si vede, si tratta di conoscenze tecniche ed economiche di base, che non devono mancare nel bagaglio culturale dell'estimatore".

Sono lieto per il fatto che il Prof. Gallerani, adesso, vede solo luci nella stima analitica dei frutteti (in passato, lo abbiamo visto, affermava che " il ricorso alla valutazione analitica non è certamente scevro di difficoltà" ed ancora "I procedimenti di stima analitici delle colture arboree occupano ampi spazi nei trattati di Estimo, mentre trovano una ridottissima applicazione nella pratica professionale).

Altri teorici e pratici ci vedono anche delle ombre.

E tuttavia non è questo un problema che mi interessi particolarmente. Il mio tentativo è stato volto a dare agli estimatori indicazioni su *altri* procedimenti di stima, da usare nei casi in cui lo ritenessero utile ed opportuno.

"Abbiamo, altresì, dimostrato che, per valutare l'influenza dell'età dell'impianto sul valore, i procedimenti analitici possono essere sostituiti da procedimenti sintetici, che pur mantenendo la chiarezza ed il rigore dei precedenti, possono semplificare le procedure di calcolo, assicurando nel contempo un'accettabile rispondenza dei risultati".

Il Prof. Gallerani (1980) nel suo contributo sulla "Stima degli impianti arborei - Aspetti metodologici ed applicativi" così argomenta (p. 14): «Procedimento di stima in base al «costo ammortizzato» constatata la scarsa applicabilità dell'«immobilizzo» per la valutazione degli arboreti, si potrebbe ricorrere ad un altro procedimento di stima, individuato dal Di Cocco, denominato «costo ammortizzato».

Tale procedimento consiste nell'ammortizzare il valore massimo dell'«immobilizzo» per il residuo periodo del ciclo di produzione. Il «costo ammortizzato» è rappresentato dai valori scalari dell'«immobilizzo» massimo, ammortizzato secondo un determinato piano. Il procedimento di calcolo varia a seconda del piano di ammortamento prescelto".

... omissis ...

"Si ritiene che tale procedimento possa essere utilizzato anche per la valutazione di un arboreo in un anno intermedio del ciclo di produzione. Il valore dell'arboreto risulta dalla somma del valore del terreno nudo e del soprassuolo valutato, appunto, in base al «costo ammortizzato»".

... omissis ...

"Il valore dell'arboreto in base al «costo ammortizzato» decresce linearmente a partire dall'anno di massimo esborso fino ad eguagliare il valore del terreno nudo al termine della durata economica dell'investimento.

Si ritiene che tale valore sia maggiormente assimilabile alla categoria del costo di quanto non lo sia l' «immobilizzo» e che pertanto possa fornire un riferimento nella ricerca del più probabile valore di mercato".

... ommissis ...

"Può accadere che, in relazione all'andamento delle spese e delle produzioni, il valore in base al «costo ammortizzato» risulti negli anni immediatamente successivi a quello di massimo esborso inferiore al valore in base ai «redditi passati» e negli ultimi anni del ciclo superiore al valore in base ai «redditi futuri».

In queste circostanze, il procedimento in base al «costo ammortizzato» non è rispondente per la ricerca del valore di mercato".

Io, per vagliare sperimentalmente la validità di questo procedimento estimativo ho analizzato le conseguenze necessarie relative alla sua applicazione e quindi ho quantificato i valori che si avrebbero negli anni di riferimento. Di poi ne ho poi verificato l'aderenza al pensiero degli operatori economici (e cioè ai valori da essi dichiarati nelle interviste) mediante l'impiego di opportuni saggi di significatività.

La questione che voglio porre alla comunità scientifica è questa: questo procedimento è accettabile o no?

4. Considerazioni sulle argomentazioni di Milanese

Il Prof. E. Milanese⁵ osserva:

"In conclusione se la proposta di Ribaudo, così come è formulata, fa nascere delle perplessità soprattutto per la metodologia, mi sembra però che non debba essere 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 praticato 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".

In sostanza mi pare di avvertire nelle parole di Milanese un pessimismo di fondo: la raccolta di dati è stata preconizzata fin troppe volte e non ha mai dato risultati concreti ...

La ricerca è troppo onerosa: chi è disposto a farla? A me sembra naturale che questa ricerca potrebbe e dovrebbe svilupparsi nell'ambito universitario e i docenti di estimo se ne dovrebbero far carico. Il fatto è che, laddove necessario, accade di veder circolare valori unitari dettati a sentimento (si veda ad esempio l'estimo condominiale e la polemica di Grittani contro l'estimo tabellare) e questo non è certamente bello.

⁵ Milanese, E., (2003). "Stima sintetica dei vigneti e valutazione degli arboreti: qualche annotazione". *Æstimum*. 42.

Volevo sottolineare che le mie ricerche hanno ovviamente preso anche in considerazione anche alcuni livelli di produttività. Contavo di riferirne in un successivo intervento, sempre che attorno a questa mia proposta si coaguli un interesse positivo.

Non ho colto accenni al valore della mia proposta nel contesto della verifica dei procedimenti estimativi. Io penso che questo aspetto sia comunque molto importante e il problema della verifica dei procedimenti estimativi resta comunque un nodo cruciale a fronte dell'asserita scientificità dell'estimo.

Afferma Milanese *"In effetti, la nostra disciplina, che è così poco "sperimentale", più che dalle indagini, le quali solo raramente portano a conoscere delle verità universali, proprio dal confronto delle idee ha tratto e trae alimento per il proprio sviluppo"*.

Concedo che in passato è stato così, ma in futuro dovrà essere ancora così? È giusto che una disciplina, sostanzialmente induttiva nella sua prassi, debba essere rigorosamente deduttiva nella sua formulazione teorica? Io penso di no e credo di aver mosso un piccolo passo in questa direzione.

Bibliografia

- Di Cocco, E., (1960). *La valutazione dei beni economici*. Bologna. Edizioni Calderini.
- Gallerani, V., (1980). Stima degli impianti arborei - Aspetti metodologici ed applicativi. *Genio Rurale*. 3. pp. 11.
- Medici, G., (1973). *Elementi di estimo*. Bologna. Edizioni Agricole. pp.143-162.
- Milanese, E., (2003). Stima sintetica dei vigneti e valutazione degli arboreti: qualche annotazione. *Æstimum*. 42. pp. 71-77.