

Intervento

di **Aldemaro Tagliaferri**

Di fronte ad un argomento di così vasto interesse e certamente nuovo per noi cultori d'estimo — ai quali non può non suscitare qualche motivo di perplessità, ma anche stimolo per iniziare un dialogo costruttivo che se non apporterà approfondimenti in dottrina potrà comunque divenire un utile scambio di idee sulla problematica estimativa — ho letto direi con comprensibile curiosità i testi degli illustri introduttori all'odierno incontro, che sviluppano e pongono alla nostra osservazione cognizioni che generalmente non fanno parte del bagaglio culturale dell'estimatore, cioè di colui che per formazione professionale opera nel settore delle stime immobiliari.

Argomento quindi assai interessante anche perché sottintende la ricerca di una connessione o quanto meno di una possibile collaborazione fra stimatori di beni economici nel senso che più si attiene all'estimo quale scienza-dottrina e stimatori di beni che più appagano la spiritualità dell'uomo, per il piacere che il loro possesso od anche la semplice osservazione può consentire. E non a caso il discorso è iniziato da valenti cultori di cose d'arte, che evidentemente osservano e giudicano i problemi relativi alla materia sotto la particolare angolazione della loro cultura, della propria professionalità.

Non sta quindi a me, modesto cultore di estimo se pur con ormai lunga esperienza pratica della materia, ma certamente incompetente in tema di beni artistici, esprimere un parere su quanto essi scrivono.

Mi preme qui solo notare che la dottrina estimativa, nata come scienza agraria e successivamente introdotta nel campo edilizio, dove ha assunto quella rilevanza che le deriva dalla

molteplicità delle realizzazioni e dei conseguenti scambi di beni connessi al fenomeno dell'urbanesimo ed in senso più generale al periodo storico in cui viviamo, è essenzialmente volta alla determinazione di valori di beni immobili, non di beni mobili od oggetti.

La valutazione di beni mobili considerati opere d'arte o in genere di beni che hanno una qualche rilevanza per la loro fattura e antichità, è sempre stata opera di esperti — in genere di estrazione commerciale, come accenna il prof. Cantelli — la cui preparazione specifica può essere anche notevole, ma sicuramente non è quella che fa parte, per formazione professionale, della competenza tecnica dell'agronomo, dell'ingegnere o del geometra.

Con quella concretezza che deriva dalla osservazione delle cose e dall'esperienza, ritengo perciò impensabile una travalicazione delle sfere di competenza fra estimatore di beni immobili e consulente-estimatore di beni artistici, quando si tratti essenzialmente di beni mobili, quali pitture, sculture, mobili antichi, stampe d'arte, ecc. Sarebbe come proporre ad un agronomo la valutazione di una pietra preziosa!

Appare invece opportuno avviare un dialogo sui problemi relativi alla stima di fabbricati, quando l'indagine peritale debba configurarsi nella valutazione di un bene che in quanto realtà economica ha determinate possibilità di utilizzazione, ma presenta anche pregio storico-artistico, sia per particolarità costruttive che per l'esistenza di elementi decorativi o complementari, a volte anche asportabili ma che per la loro identificazione con l'immobile ne fanno concretamente parte, in un rapporto univoco inscindibile.

Come considerare, tradurre cioè in termini di valore, questi elementi che hanno una loro apprezzabilità, un certo surplus che il mercato è in grado di recepire? E non potendone fare una stima separata alla stregua di due entità, il cui valore complessivo ne sarebbe ovviamente la somma, in che misura condizioneranno l'appetibilità e quindi il valore dell'immobile?

Indagini estimative su questo tipo di beni non sono ricorrenti, ma è appunto la occasionalità di espletare un incarico del

genere che accresce la difficoltà, per la quasi impossibilità di rilevare sul mercato sufficienti elementi di confronto.

È il caso di molti edifici nel centro storico di Firenze (il Ginori-Lisci, nei suoi due volumi *I palazzi di Firenze nella storia e nell'arte* edito a cura della Cassa di Risparmio di Firenze, ne illustra 131), di numerose ville dei nostri dintorni, di costruzioni a carattere particolare, generalmente con vincoli di destinazione, ecc.

Sfera d'azione quindi dello stimatore di beni immobili, che in questi casi potrebbe essere utilmente affiancato dall'esperto in cose d'arte, così come il giudice, nella sua indipendenza di giudizio, chiede al consulente informazioni su materie ove egli non ha competenza specifica.

Personalmente ho affrontato qualche caso di stima di questo tipo e non nascondo che la preoccupazione di non riuscire a giungere a delle conclusioni soddisfacenti non è mancata.

Ma se l'indagine peritale è condotta con impegno e direi con umiltà, iniziando con l'esaminare, misurare, osservare, documentandosi su tutto quanto può essere elemento di giudizio o di confronto, soprattutto senza aver fretta di concludere, che la fretta non è mai buona consigliera, lentamente ci accorgiamo che le ombre, inizialmente anche dense, cominciano a dissiparsi. L'estimo, non dimentichiamolo, è sempre ed essenzialmente confronto ed elaborazione di dati.

Nell'evolversi dell'analisi ci accorgiamo che il ventaglio dei valori, che in un primo momento poteva assumere una escursione eccessiva anche se già inquadrava l'ordine di grandezza in cui si configura l'oggetto si va restringendo, fino a divenire di ampiezza accettabile per giustificare quel giudizio logico che pur in sede di previsione è lo sforzo della ricerca, l'elaborazione di un ragionamento. Il risultato non potrà che avvicinarsi, nella sua soggettività, a quella oggettività di giudizio che è il punto focale cui tende la ricerca.

Non mi sembra qui il caso di parlare di aspetti economici o di metodi di stima; tutti gli autori di estimo trattano con più o meno rilevanza l'argomento dei beni a carattere voluttuario o con particolari pregi storici o artistici.

Sono giudizi che fanno parte della problematica dell'estimo, dove ogni caso va osservato e diagnosticato, approfondito nel suo sviluppo economico. Di fronte a beni di carattere eccezionale non è la dottrina estimativa che si rivela carente, occorre soprattutto la particolare personale preparazione dell'estimatore.

Trattandosi però di immobili importanti, generalmente di notevole consistenza, legati dai vincoli storico-artistici alla conservazione integrale delle loro caratteristiche, raramente frazionabili, sono spesso richiesti da enti pubblici, istituti di credito, enti finanziari, ecc., sovente per destinarli a sedi di prestigio, magari dopo averli valorizzati con lavori di trasformazione, che debbono conciliare l'esigenza della utilizzazione con la conservazione delle caratteristiche peculiari.

In questi casi chi pone il quesito estimativo è sempre una personalità giuridica e la concretizzazione di una compravendita non avviene come in una trattativa fra privati, ma soltanto a seguito di certi iter, spesso complessi, imposti dalle leggi o dalla normativa delle amministrazioni.

A volte nelle varie sedi decisionali vi sono membri che non hanno neppure visto il bene su cui accingono ad esprimere parere, sull'oggetto della discussione.

Mi soffermo su questo punto perché troppo volte ho osservato che elaborati relativi a beni anche importanti vengono liquidati con poche pagine, con descrizioni più che sommarie, mediante analisi che possono anche concludersi con risultati apprezzabili, ma dove manca quella giustificazione, quella forza persuasiva che è la motivazione del giudizio di stima.

A volte ho esaminato analisi sostanzialmente errate, perché fondate — a mio giudizio — su presupposti irrazionali o addirittura con calcoli inesatti sia nel rilevamento di misure che di parametri, dove appare evidente solo la necessità di concludere con un valore a volte già noto, che la stima deve solo giustificare.

Se appare sempre opportuna la descrizione sufficientemente dettagliata di un qualsiasi bene economico, nel caso di beni particolari è assolutamente indispensabile che chi deve affrontare un giudizio decisionale disponga di relazioni-analisi particolarmente ed imparziali, dove appaiano con chiarezza di esposi-

zione, interpretabili anche dai non iniziati, tutti gli aspetti positivi e negativi del bene, i calcoli matematici e la motivazione del giudizio di stima.

Così operando il consulente avrà posto le premesse ad un giudizio di opportunità o di convenienza che non è più nella sua competenza, ma al quale avrà fornito uno strumento non solo valido, ma essenziale.