

Estimo: tra l'abitudine ai tempi lunghi
e l'esigenza dei tempi brevi

di Carlo Mercogliano

L'iniziativa di questo XIII Incontro, dedicato ai problemi estimativi della terza generazione, ci consente una verifica, forse non troppo lusinghiera, della rispondenza dello stato della dottrina alle esigenze della vita pratica.

Completatosi l'approfondito dibattito su tutti gli aspetti economici connessi al mondo agricolo, l'estimo ha portato la propria disamina al patrimonio edilizio. Credo si possa convenire che il settore edilizio, nel quale si è operato utilizzando strumenti e principi già raffinati, ha offerto minori occasioni di approfondimento ed ha visto le problematiche, sostanzialmente, restringersi.

Nelle mura urbane, l'abitante, il commerciante ed il professionista, possono risiedere, vendere o comperare, emettere pareri senza che l'utilità fornita dal bene venga modificata nelle sue caratteristiche di una obiettività che rimane fissata all'ampiezza ed alla collocazione del prodotto esaminato nel contesto urbano; gli elementi economici non vengono modificati, in genere, dall'attività o dalla produzione che, specificatamente, si realizza e che rimane nella sfera di appartenenza dell'occupante (salve le ipotesi — assai rare — del canone di un negozio ancorato al fatturato della ditta, dell'affitto dell'albergo calcolato sulla base delle presenze e simili).

Nella conduzione agricola è presente la più suggestiva problematica del continuo contrasto tra le due componenti che si dividono il prodotto; quella statica (proprietà) e quella dinamica (impresa agricola); nell'edilizia non vi è un prodotto globale sul quale contendere all'altro contraente una fetta più ampia.

Ha reso tuttavia più ricca la problematica del mondo edilizio la circostanza che esiste, fino a quando la popolazione continuerà a crescere o soltanto ad addensarsi in un posto invece che in un altro, la presenza della nuova produzione che cerca di adeguare il prodotto disponibile alle esigenze che mutano; nel mondo agricolo vi sarebbe (in analogia) il tema della messa a coltura di nuove terre: ipotesi, tuttavia, molto lontana dalle realtà odierne.

Nella pratica, il reddito dell'immobile è ancora l'elemento di partenza necessario alla determinazione del valore, benché sarebbe tempo (a causa della costante inflazione) di guardare anche a quegli elementi che determinano l'aumento di valore che varia da immobile ad immobile, da luogo a luogo e riconoscere che questa componente è, a volte, più qualificante e suggestiva del reddito stesso.

La convenienza all'investimento andrebbe allora esaminata prendendo l'avvio dall'esame del valore di binomio (aumento di valore + reddito) il che equivale a dire che l'elemento determinante per la scelta del saggio di capitalizzazione sarebbe la capacità dell'immobile a conservare od accrescere il proprio valore ovvero di vederlo aumentare, in termini nominalistici, in misura superiore alla presumibile inflazione: indagine quindi sul passato e proiezione — attentissima — sul permanere e sull'evolversi degli elementi che hanno caratterizzato il recente mercato.

Dunque: mentre ci si muove con completezza di studi nell'ambito dei problemi economico-estimativi dell'agricoltura (I generazione) e dell'edilizia (II generazione), si avverte finalmente il bisogno di proiettare esperienze, istituti, disamine, approfondimenti nel mondo dell'industria, dell'azienda e dell'impresa.

Quel mondo però non ha aspettato (e non poteva farlo, perché le esigenze della vita pratica hanno una propria logica che è allergica a fare anticamera) il formarsi di una dottrina che, partendo dai capisaldi raggiunti, si prenda carico dei non pochi problemi estimativi legati al mondo industriale.

Occorre riconoscere che, in questo mondo, le risposte ai vari quesiti (inerenti i problemi, diciamo, della terza generazione) hanno già trovato risposta: empirica, automatica, approssimata, priva di fondamento dottrinario quanto si vuole, ma, comunque, risposta.

* * *

Proviamo ad indicare alcuni dei quesiti che le esigenze della vita pratica hanno recentemente posto ed il tipo di risposta che è stata, orientativamente, fornita:

— *quanto vale uno sportello bancario?* Una quota parte della raccolta media del risparmio che quel punto raggiunge, con l'applicazione di coefficienti correttivi in relazione all'ubicazione, alla qualità della clientela, etc.;

- *quanto vale una « scatola vuota »? (si chiama così una società quotata in Borsa dalla quale il cedente del pacchetto azionario di maggioranza porta via ogni attività ed ogni immobile, lasciando all'acquirente il compito di provvedere, mediante nuovi apporti, al riempimento). Si ritiene che abbia un valore medio, desunto dai vari scambi che si sono di recente verificati, con una correzione, in più o in meno, in relazione alla Borsa Valori ove il titolo è quotato, al buon nome della società e simili;*
- *quanto vale una società per azioni, in stasi, che presenti solo perdite contabili e non debiti? Si afferma che lo scambio avviene sulla base di una quota parte della perdita, anche in relazione al settore in cui opera e molto in funzione dell'andamento di questo mercato specifico;*
- *quanto vale la maggioranza e la minoranza di una società immobiliare, in relazione al valore netto del patrimonio (immobili-debiti)? Qui si apre in pieno il problema della valutazione della maggioranza (che esercita la potestas di dirigere) e la minoranza (cui compete il compito di controllo ed il diritto al dividendo che, in certi complessi, è corollario molto insignificante);*
- *quanto valgono gli immobili di una società di assicurazione, vincolati al servizio di garanzia per la copertura dei rischi (e, quindi, in un certo senso, complementari all'azienda che esercita l'attività) e quanto vale, indipendentemente dagli immobili (che possono essere sostituiti), una società abilitata all'esercizio dell'assicurazione?*
- *quanto vale una società abilitata all'emissione di fedi di investimento?*

* * *

A me sembra che, davanti all'esigenza di dare esito a quesiti del genere che vengono proposti sempre più di frequente e per i quali le parti richiedono una risposta sollecita (magari, a scapito della precisione) la dottrina può prendere due strade:

- distillare a gocce la saggezza (con una operazione che come tempo ha la generazione);

- compiere un salto da gigante e cioè acquisire i risultati forniti dal mondo della pratica (risultati — si badi bene — che hanno pieno valore legale: si pensi alle valutazioni effettuate dal Comitato degli agenti di Borsa, che vengono emesse in pochi giorni) e servirsene per costruirvi sopra la teoria.

Evidentemente, se lo sportello bancario viene valutato per una quota parte percentuale del risparmio che vi confluisce, lo scambio di quel bene avverrà pure sulla base di qualche considerazione logica, quale l'utile che si ricava dall'impiego di quel risparmio o le difficoltà (di tempi, di costi e di lavoro) che necessariamente si affrontano (in alternativa all'acquisto) per l'ottenimento del nuovo sportello ed il suo avviamento fino al punto raggiunto da quello che viene offerto.

Similmente l'offerta per la « scatola vuota » è funzione del regime in cui operano le società quotate in Borsa e del tempo necessario per essere ammessi al listino nonché delle formalità richieste a cui sottostare ed ai corrispondenti costi (certificazione bilanci, nuova dimensione dell'azienda, sistematica distribuzione di utili, esistenza di una quota di flottante, etc.).

Così per tutti gli altri problemi accennati o che avessero a presentarsi: se la dottrina resta nel chiuso della sua accademia giunge in grave ritardo sui problemi ed, invece di conquistar spazi, rischia di perderne: si pensi alla valutazione di un'azienda agricola o di un complesso edilizio che, poiché costituenti una società per azioni, vengono valutati in base a titoli ed a bilanci con scarso rilievo alla essenza del bene che dovrebbe invece costituire il punto di partenza per ogni responsabile parere estimativo.

Il punto di scelta è tutto qui:

- o tentare di dare un'ossatura di logica economica ai problemi già esistenti e bene o male risolti ed, attraverso una scorciatoia ardita, inserirsi di pieno diritto nel mondo della pratica apporlandovi l'insostituibile contributo del razionale e dell'analitico; esaminare, senza pregiudizi, *d e d u c e n d o* dall'osservazione sull'operato di altri al fine di trovare la legge dell' *i n d u z i o n e*;
- o restare ai vecchi problemi dell'utile di stalla e della stima dei frutti pendenti.

Il pericolo della clausura accademica è assai grave; basti pensare che da tre anni il Paese va in cerca di un nuovo metro di valuta-

zione dell'indennità di espropriazione (dopo le vicende della sentenza 5 del 1980 e poi 92 del 1982) e non si è fatto vivo alcuno che, in tale degna sede de jure condendo, abbia presentato idee adeguate, preferendosi ancora una volta la successiva disamina puntigliosa di un testo di legge alla presenza costruttiva nel grande problema che investe un aspetto non indifferente della dinamica economica ed è ricco di infinite implicazioni.