

La stima dei valori immobiliari a fini fiscali: aspetti metodologici ed applicativi

di Carmelo Schifani

1. Quando nel marzo 1984 ho avuto la lettera del Presidente del Ce.S.E.T. che mi comunicava che il Comitato scientifico mi aveva affidato l'incarico di presentare al nostro XV Incontro di studio una relazione sugli aspetti metodologici ed applicativi sulla stima dei valori immobiliari a fini fiscali, ho immediatamente risposto affermativamente, sentendomi lusingato per la scelta della mia persona, e nella presunzione di potere portare qualche contributo allo sviluppo di una discussione su un tema tanto attuale ed interessante.

Vi dico subito che quando ho preso in mano l'argomento, per riordinare le mie idee in proposito e stendere la relazione, ho avuto momenti di panico e di scoraggiamento, man mano che andavo scoprendo la complessità del tema ed i diversificati aspetti di esso.

La relazione che ho preparato risente di queste incertezze: è una relazione per molti versi incompleta, che non apporta contributi sostanziali nell'indicare le possibili metodologie da seguire per pervenire alla stima dei valori immobiliari a fini fiscali, ma che viceversa solleva molti dubbi sia sugli aspetti metodologici che su quelli applicativi, anche per le oggettive difficoltà di trasferire sul piano operativo, con riferimento alle nostre situazioni ambientali ed istituzionali, procedimenti attuati altrove.

2. Quando si discute di metodologie estimative e di procedimenti per pervenire a giudizi di valore occorre in primo luogo aver fatto chiarezza, a monte, della finalità della stima. Il tema indica i « fini fiscali », e mi sembra che non a caso si sia scelto la dizione « fini fiscali » e non « fine fiscale », per indicare tutto quanto attiene all'attività finanziaria dello Stato, anche se nella fattispecie finalizzata essenzialmente all'imposizione dei tributi.

L'opportunità di disporre di valori immobiliari preventivamente accertati è infatti un'esigenza sempre più sentita anche al di fuori del campo tributario, ed in proposito si ricordano i successivi inter-

venti legislativi messi in atto dal 1971 per regolamentare la determinazione dei valori degli immobili nel caso di espropriazioni per pubblica utilità.

Ritornando al settore impositivo in atto, il riferimento ai valori immobiliari è adottato nel nostro Paese per l'applicazione dell'imposta sui trasferimenti (imposta di registro, imposta di successione e donazione), nonché per l'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili; altre possibilità di applicazione potrebbero prospettarsi qualora, ad esempio, venisse istituita una imposta patrimoniale, sia essa ordinaria che straordinaria.

Infine, al di fuori dell'imposizione tributaria, vanno richiamate le esigenze di disporre di valori immobiliari preventivamente accertati per usi civili e tra questi per la determinazione degli indennizzi, nel caso di espropriazioni per pubblica utilità, o ancora per stabilire valori o tetti massimi di riferimento per l'applicazione di determinati interventi.

Una prima domanda che merita riflessione è quella relativa al « valore », o ai « valori » da ricercare.

Se ad esempio il « più probabile valore di mercato » appare base equa di riferimento per l'applicazione dell'imposta nei trasferimenti a titolo oneroso, potrebbe apparire altrettanto equa una tassazione sul « valore di reddito » per l'applicazione di una eventuale imposta ordinaria sul patrimonio, ed anche nel caso di donazione o successione; specie se l'imposta sull'incremento di valore degli immobili venisse applicata, forse più razionalmente, solo al momento del trasferimento di questi a titolo oneroso¹.

Ancora, ad esempio, un valore immobiliare che segua annualmente le variazioni di valore del bene legate alle sue modificazioni fisiche, quali l'età del soprassuolo delle piantagioni legnose, appare valida base impositiva per le imposte attualmente esistenti e anche per una eventuale patrimoniale straordinaria, ma forse non sarebbe base altrettanto valida per una imposta patrimoniale ordinaria.

È chiaro che la risposta a tali dubbi non potremo darla noi in questa sede e che dovrà eventualmente essere il legislatore a pronunciarsi. In atto il valore da ricercare è, in generale, un « probabile

¹ Sugli inconvenienti e sperequazioni che potrebbero verificarsi con l'attuale applicazione dell'INVIM ai trasferimenti a titolo gratuito, appare pertinente quanto ha rilevato Gallerani a proposito di imposizione di nuovi vincoli restrittivi in merito alla utilizzazione di aree con suscettività edificatoria (GALLERANI, *Valori imponibili e riforma tributaria*, in *Genio Rurale*, n. 6, 1970).

valore di mercato », ed è quindi su questo che noi discuteremo, ricordando incidentalmente che è proprio tale valore quello che più largamente potrebbe essere utilizzato per finalità civili « extratributarie ».

3. In Italia i precedenti di determinazione preventiva o automatica dei valori immobiliari, in epoca recente, sono abbastanza limitati. In materia tributaria si ricorda il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato del 29-3-1947, n. 143, che istituiva l'imposta straordinaria progressiva sul patrimonio, le cui risultanze furono poi utilizzate per altri fini impositivi, (fino al 1972 per l'imposta di registro, per l'imposta di successione e di donazione, per determinare l'incremento di valore delle aree edificabili), o per fini extratributari, quali la determinazione dell'indennità da corrispondere ai proprietari dei terreni espropriati in base alle leggi di riforma fondiaria del 1950.

In materia extratributaria i precedenti sono costituiti dalla determinazione dei « valori agricoli medi », in base alla legge 22-10-1971, n. 865 e successive modificazioni, nonché da qualche tentativo, fatto con leggi regionali, per pervenire a valori più differenziati, in vista di regolamentare in maniera univoca particolari interventi. Un esempio di tale tipo è costituito dalla legge della Regione siciliana n. 87 del 5-8-1982, che, all'art. 16, recita testualmente: « Entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno, l'Assessore regionale per l'agricoltura e le foreste, sentita la Consulta di studi e di ricerche applicate istituita ai sensi dell'art. 35 della L.R. 9-8-1980, n. 80, determina con proprio decreto i valori medi dei fondi acquistabili ai sensi della legge 26-5-1965, n. 590 e successive modifiche ed integrazioni ».

I valori medi di cui al comma precedente devono essere determinati per ettaro, per tipo di coltura e per condizioni pedologiche, e con particolare riguardo alle disponibilità di adeguate risorse irrigue a servizio del fondo:

Nel primo caso, come è noto, le indagini sugli effettivi prezzi di mercato condotte dagli UTE e dalla Commissione Censuaria Centrale con riferimento al periodo luglio 1946-marzo 1947, permisero di pervenire a coefficienti moltiplicatori differenziati dei redditi imponibili catastali, portando a risultati che, ai fini dell'applicazione della patrimoniale straordinaria, furono ritenuti sufficientemente perequati e soddisfacenti, specie se si tiene conto della situazione del mercato fondiario italiano di quel periodo. Chiaramente i risultati non potevano più essere equi e perequati man mano che ci si allontanava

dal periodo di riferimento, e dall'epoca censuaria, agendo attraverso coefficienti di rivalutazione degli imponibili uniformi per tutto il territorio nazionale.

Nel caso dei « valori agricoli medi », indipendentemente dal fatto che tali valori siano espressione dell'UTE o delle Commissioni tecniche, la stessa aggregazione prevista dalla legge, sia per quanto attiene l'ambito territoriale (Regioni Agrarie ISTAT), che per il « merito » (qualità di coltura), rende praticamente impossibile l'applicazione di una rispondente metodologia per la loro determinazione. Ne consegue che i valori espressi, anche quelli formulati dall'UTE con uniformi procedimenti nella prima applicazione della legge, a parte le sperequazioni nascenti dal forte grado di aggregazione, risultano determinati in realtà attraverso « stime ad impressione », come tali incontrollabili, e la cui approssimazione alla realtà del mercato dipende dal grado di conoscenza e di informazione che hanno gli esperti chiamati a pronunciarsi.

Anche le tabelle più disaggregate, approntate in base alla legge della Regione siciliana già citata, risentono dello stesso vizio. Queste, rispetto a valori base per provincia distinti per qualità di coltura, per merito (ottimo, buono, mediocre), per i seminativi se trasformabili o meno e per le piantagioni arboree, per forma di allevamento e per stazione del ciclo, individuano nell'ambito provinciale sotto zone con valori percentualmente differenziati.

Ma anche in questo caso si tratta di « stime ad impressione » che, se da una parte hanno il vantaggio di provenire da un'unica fonte, dall'altra risentono della mancanza di una adeguata informazione.

Tra le proposte metodologiche per una migliore aderenza alla realtà dei « valori agricoli medi », peraltro che io sappia rimasta non verificata, va ricordata quella del Grillenzoni, esemplificata analiticamente per l'Emilia-Romagna ².

4. Tornando al tema della presente relazione, e alla ipotesi che si voglia pervenire ad esprimere « probabili valori di mercato » i punti che dovranno essere oggetto di riflessione mi sembra che essenzialmente siano i seguenti:

- 1° Modalità di reperimento degli effettivi prezzi di mercato.
- 2° Ambito territoriale in cui tali prezzi vanno ricercati ed applicati.

² GRILLENZONI M.: *La legge 10/77 e i valori agricoli medi: una proposta di revisione*, in *Genio Rurale*, n. 4, 1979.

- 3° Caratteristiche o parametri da evidenziare ed a cui vanno riferiti i prezzi.
- 4° Metodologia applicabile per passare dagli effettivi prezzi di mercato ai « valori immobiliari ».

Sul primo punto le questioni che si pongono sono, da una parte, quelle relative alle fonti di informazione, dall'altra le modalità della elaborazione dei dati, connessa con la metodologia per pervenire ai « valori immobiliari ».

In Italia i dati sui reali prezzi di compravendita degli immobili sono purtroppo sporadici e frammentari; forse le uniche fonti attendibili facilmente reperibili per i fondi rustici possono ritenersi i dati raccolti dalla Banca dei prezzi, funzionante presso l'Istituto di Estimo rurale e contabilità dell'Università di Bologna, e i prezzi dichiarati negli atti di compravendita con mutuo agevolato per la formazione e l'arrotondamento di proprietà coltivatrice. La determinazione dei valori immobiliari su tutto il territorio nazionale ha necessità di dati più numerosi, che soltanto un'indagine sui contratti preliminari di compravendita, stipulati di norma con scritture private non registrate tra le parti contraenti, potrebbe pienamente soddisfare. Sarà pertanto necessario, a parte le fonti prima richiamate, reperire altri elementi con indagini « ad hoc », così come si è fatto nel 1947 in occasione dell'istituzione della patrimoniale straordinaria.

Va ricordato incidentalmente che allora l'aggancio previsto ai redditi imponibili catastali determinò inequivocabilmente la procedura di elaborazione dei valori reperiti.

Si trattava di pervenire, nel caso di prezzi relativi a fondi complessi, a valori disaggregati per qualità e classe, applicando una metodologia analoga a quella delle « stime per valori tipici ». Parametri diversi dall'imponibile daranno chiaramente luogo a metodologie diverse di elaborazione e, nella fase di rilevazione dei prezzi, a più complesse discriminazioni dei caratteri che si vogliono evidenziare.

5. Per quanto concerne l'ambito territoriale in cui vanno ricercati i prezzi di compravendita, così come per quello in cui vanno applicati, sono pienamente convinto che nessun senso hanno i riferimenti alla provincia o alla Zona agraria ISTAT; né, d'altra parte, mi appaiono più validi i Distretti censuari che, egualmente, nessun

rapporto hanno con le condizioni che influiscono sul mercato fondiario. Si dovrà pertanto pervenire a disegnare ambiti territoriali più idonei, ma ritengo che tali delimitazioni, per rispondere effettivamente allo scopo, vadano fatte a posteriori, cioè dopo che sia stata eseguita almeno una indagine preliminare volta a ricercare i prezzi di mercato e come questi differiscano da luogo a luogo.

Ritengo egualmente poco produttiva una discriminazione che distingua, nell'ambito di più ampie delimitazioni, terreni di montagna, di collina e di pianura, che se può valere in certe zone del Paese, non è sicuramente valida altrove.

Oggi, sulla base delle mie parziali e limitate conoscenze ritengo che sulla differenziazione dei valori dei terreni a parità di altre connotazioni del bene, hanno influenza soprattutto due fattori: la distanza dal centro abitato, generalmente correlata all'ampiezza e alla presenza di infrastrutture, e la disponibilità di terreni idonei, o suscettibili di essere resi idonei, agli ordinamenti culturali caratterizzanti la zona.

Nel primo caso, indipendentemente dalle regolamentazioni urbanistiche vincolanti la destinazione, continuano a giocare nella formazione del prezzo le aspettative di una utilizzazione extragricola, sia essa una seconda casa, un impianto cooperativo di trasformazione di prodotti agricoli, una stazione di rifornimento di benzina o una mostra di mobili; nel secondo è il fattore limitazionale, quindi uno squilibrio tra domanda e offerta, per un uso agricolo ben definito, che sta alla base della differenziazione dei prezzi.

Tra l'altro anche la domanda ha protagonisti normalmente diversi: nel primo caso si tratta di ceti extraagricoli, o comunque di agricoltori part-time; nel secondo di agricoltori professionali.

Se ciò è vero, ma come ho premesso, andrebbe prima confortato da più ampie esperienze, un criterio di delimitazione delle aree dovrebbe, da un canto, fare riferimento agli indirizzi produttivi che, tra l'altro, tendono oggi sempre più a specializzarsi e concentrarsi in particolari zone, e la cui delimitazione potrebbe avere valido supporto nelle restituzioni aerofotogrammetriche, e dall'altro isolare un'area attorno ai centri abitati in cui i valori fondiari siano influenzati dalle attese di cui si è detto.

6. Più complesso appare il discorso sui procedimenti applicabili per pervenire ai « valori immobiliari », strettamente legato alle caratteristiche (o ai parametri) da prendere in considerazione. Si la-

menta l'assenza in Italia di una Carta della potenzialità dei suoli a scala idonea, che possa consentire un aggancio dei valori a parametri fisici oggettivamente determinati.

Io, personalmente, ho molte riserve e perplessità sulla razionalità dei metodi estimativi basati su parametri fisici, ritenendo che ad una razionalità formale del metodo non corrisponda nelle diversificate condizioni della realtà una altrettanto razionale spiegazione del comportamento dell'operatore economico.

Se è vero che alcuni parametri fisici, essendo intimamente correlati a parametri economici, hanno influenza più o meno grande sulla formazione del prezzo, è altrettanto vero che altri fattori, non sempre isolabili anche con una spinta zonizzazione, possono avere altrettanto peso. Ci si potrebbe pertanto chiedere perché non prendere in considerazione direttamente i parametri economici, che indubbiamente sintetizzano già i parametri fisici che si vorrebbero prendere a base.

In effetti l'una o l'altra scelta presenta vantaggi e svantaggi, avendo i fattori fisici, che influenzano il valore, maggiore stabilità nel tempo rispetto ai fattori economici, indubbiamente più soggetti a variare anche nel breve periodo. Non mi sembra d'altra parte pensabile esprimere soltanto attraverso una scala di parametri fisici, quale quella ad esempio della potenzialità dei suoli, che aggrega già i caratteri che influiscono sulla fertilità (natura pedologica, struttura, profondità, pendenza, ecc.) una scala di valori di mercato prescindendo da altri caratteri, ad esempio quelli legati alla utilizzazione o alla vocazionalità. In una zona di espansione viticola terreni classificati alla prima classe non avendo limitazioni d'uso, potrebbero facilmente avere prezzi analoghi ad altri classificati di seconda o di terza, che egualmente si prestano alla trasformazione, non presentando limitazioni per tale particolare ma diffusa destinazione.

Occorre quindi una scelta e una precisazione delle caratteristiche fondamentali da prendere a riferimento, a cui va affiancato un processo critico di semplificazione.

Penso che una caratteristica di cui non si possa fare a meno è quella della destinazione del suolo, intesa o meno come « qualità di coltura » nel significato catastale. Ma va rilevato che, a parte la non rispondenza del classamento, le qualità di coltura oggi esistenti in catasto, specie per quanto riguarda le qualità di soprassuolo, si sono eccessivamente moltiplicate, non riuscendo peraltro a coprire tutte le diversificazioni che portano a rilevanti differenziazioni nei

redditi e nei valori; dall'altro che alcune qualità esistenti in catasto, ai fini di una ricerca di « valori immobiliari » avrebbero necessità di ulteriori specificazioni, per lo meno per quanto attiene la suscettività e come si disse la localizzazione.

Altra caratteristica da cui non può prescindere è quella relativa alla fertilità, genericamente intesa, sia che si voglia esprimere prendendo in considerazione i fattori fisici singolarmente pesati e aggregati ad esprimere la « potenzialità agronomica », sia che si preferiscano parametri economici quali il prodotto netto o il beneficio fondiario.

Ulteriori complicazioni nascono nel caso delle piantagioni arboree, essendo per esse molto più numerose le peculiarità essenziali che influenzano il prezzo. È se è vero che in alcune zone del Paese la differenziazione di prezzi tra terreni nudi ed arborati, anche a causa di cicli più brevi delle piantagioni e in generale per il progresso tecnico, si è andata attenuando, in altri permane rilevante.

Io ritengo che un elenco delle caratteristiche del soprassuolo per quanto lungo e dettagliato, e come tale pressoché inapplicabile, resti sempre incompleto ed insoddisfacente, talché sarà necessario ricorrere a schematizzazioni semplificative. Ad esempio, partendo dal valore del terreno nudo suscettibile di trasformazione precedentemente accertato si dovrebbe aggiungere il valore del soprassuolo, limitato da un minimo (costo di impianto) e un massimo (valore massimo del fondo alberato desunto dal mercato detratto il valore del suolo nudo), sulla base della combinazione di pochi parametri preventivamente prefissati e che esemplificativamente (per specie), potrebbero riguardare età del soprassuolo, e a seconda dei casi forma di allevamento, varietà (per gruppi più o meno accettati dal mercato), irrigazione.

Ad esempio in Sicilia per l'agrumento, si potrebbe prescindere dalle specie, includendola nell'appezzamento della varietà, dalla forma di allevamento e dall'irrigazione e le caratteristiche differenziali resterebbero età del soprassuolo e varietà (ad esempio: clementine, e arance del gruppo navel; mandarino tardivo, tarocco, moro, e limoni; altre specie e varietà). Per il vigneto, oltre l'età, le caratteristiche da evidenziare sarebbero la presenza o meno dell'irrigazione e la forma di allevamento (alberello, controspalliera e tendone).

Analogamente complicato si presenta il problema nel caso dei boschi, caratterizzati tra l'altro da un mercato fondiario meno attivo e in cui il valore è essenzialmente costituito dal valore di macchiatico della massa legnosa ritraibile.

7. A questo punto ci si potrebbe chiedere se gli elementi esistenti, con eventuali adattamenti, possano essere utilizzati per pervenire ai « valori immobiliari ».

Mi sembra che gli unici elementi disponibili a scala nazionale siano oggi quelli traibili dal Catasto, e cioè quelli relativi alle qualità e classi dei terreni e quelli relativi agli estimi imponibili, oggi riferiti all'epoca censuaria 1978/79.

Per i primi va rilevato che occorrerebbe procedere ad una nuova formulazione delle qualità di coltura, ma soprattutto, ad una revisione del classamento, non solo per il necessario aggiornamento delle qualità, ma anche per tener conto delle mutazioni avvenute nei rapporti di merito tra le classi, determinate dal progresso tecnico. Per quanto riguarda gli estimi imponibili la revisione di essi avvenuta recentemente dovrebbe aver apportato una sostanziale perequazione nei rapporti di redditività tra le differenti qualità di coltura, ed anche in quelli fra le classi, pur con tutte le riserve conseguenti alla non avvenuta revisione del classamento.

Una utilizzazione di tali elementi per pervenire attraverso un procedimento analogo a quello applicato nel 1947 ai « valori immobiliari », dovrebbe comunque tener conto dei due fattori prima evidenziati, e cioè l'influenza del centro abitato e la suscettività, elementi che il parametro reddito non può esprimere e che, a mio parere, non sono oggi trascurabili. Va anche tenuto conto del problema dei soprassuoli legnosi prima segnalato, esprimendo, il Catasto per essi, come è noto, un reddito medio del ciclo.

8. Per quanto attiene il procedimento estimativo da seguire, il fine stesso della valutazione impone necessariamente un procedimento indiretto con la metodologia per valori tipici; ma non è questa la complicazione, bensì quella relativa al classamento dei terreni, qualora si voglia procedere ad esso secondo nuovi criteri.

Si pensi ad un lavoro che per la sua complessità non è gran che dissimile, pur con tutte le semplificazioni introducibili, a quello svolto dal Catasto per la sua formazione (qualificazione, classificazione e classamento), e che per le classi di suolo dovrebbe a mio parere distinguere almeno 5 o 6 classi ognuna suddivisa in 2 sottoclassi, partendo dal seminativo irriguo suscettibile di trasformazione per finire al pascolo naturale.

Avremmo così per ogni zona delimitata e in essa per ogni sottozona che delimiti l'area di influenza dei centri abitati, i valori unitari

riferiti ad una certa epoca di classe e sottoclasse di suolo da cui partire. La classificazione così fatta avrebbe indubbiamente una certa stabilità nel tempo, modificandosi nel medio termine essenzialmente per una variazione nelle delimitazioni dell'area di influenza dei centri abitati; eguale stabilità non avrebbero chiaramente i valori unitari assoluti ed i rapporti tra i valori unitari di classe, per cui esisterebbe la necessità di una periodica revisione, volta alla determinazione di valori aggiornati, con metodologia analoga a quella adottata nella prima formazione, ed evitando le tentazioni di agire attraverso coefficienti.

Lo stesso inconveniente si presenterebbe con la adozione di parametri economici stabili nel tempo, quali l'imponibile dominicale catastale.

9. I valori cui la stima indiretta perviene sono chiaramente dei valori medi. Ci si potrebbe ancora chiedere se ai fini fiscali tali valori rispondono sempre allo scopo o dovrà prevedersi, in determinate circostanze, la possibilità di una loro modifica attraverso il meccanismo delle « aggiunte e detrazioni al valor capitale ».

Se infatti al « valore immobiliare » si dà il contenuto di probabile valore di mercato la logica conseguenza è quella di tener conto, nei singoli casi, delle peculiarità del bene e delle circostanze che la classificazione non ha potuto considerare, e in primo luogo della consistenza degli investimenti fondiari rispetto alla ordinaria dotazione di essi nei terreni di cui si sono accertati i prezzi di compravendita per dedurne i valori immobiliari. Se il trascurare tali fatti può anche apparire ammissibile nel caso dei trasferimenti a titolo gratuito, mi sembra viceversa che tale accertamento debba essere necessariamente fatto nel caso di trasferimenti a titolo oneroso e, ancora di più, nel caso che i valori immobiliari vengono utilizzati per scopi civili, quali, ad esempio, la determinazione di indennizzo per espropriazioni.

10. Molte considerazioni fin qui fatte valgono, con i dovuti adattamenti, anche per i fabbricati urbani.

Anche in questo caso dovrà pervenirsi ad un probabile valore di mercato, accertando prezzi di compravendita per zona, e scegliendo come parametri alcune caratteristiche rilevanti nella formazione del prezzo quali l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia e la destina-

zione. Nella delimitazione della zona un ampio riscontro dovranno trovare le diversità di prescrizioni urbanistiche.

Scarsamente utilizzabili appaiono gli elementi ritraibili dall'attuale Catasto fabbricati. Le Zone censuarie hanno perduto nei grossi centri urbani i caratteri di omogeneità che avevano presieduto alla loro delimitazione (caratteristiche ambientali, tipo ed epoca delle costruzioni); eccessiva risulta, data la tendenza alla standardizzazione di alcune caratteristiche dei fabbricati, la distinzione per categorie; addirittura spropositata la numerosità delle classi, espediente a cui il Catasto ha dovuto ricorrere per introdurre nuove tariffe e seguire in qualche modo l'evolversi delle cose; inutilizzabili per la diversità dei criteri seguiti i parametri « vano catastale », « metro cubo », « metro quadrato ».

La scelta dei caratteri che serviranno da parametro anche in questo caso, a mio parere, va limitata a quelli più direttamente correlati al valore di mercato, evitando una dispersiva numerosità, che darebbe luogo poi a ponderazioni più o meno soggettive, e comunque non generalmente applicabili.

Una notevole semplificazione potrebbe avvenire se venisse preso in considerazione, ai fini della determinazione del « valor immobiliare », l'intero edificio, lasciando poi ai condomini l'obbligo di denunziare per caratura millesimale i rispettivi diritti.

Mi sono chiesto se la metodologia proposta da Bazzocchi per la determinazione del « valore catastale » dei fabbricati³, analoga sotto certi aspetti a quella qui ipotizzata per i fondi alberati, possa essere praticata per il problema qui posto. Io ritengo che le cose in questo caso non siano semplici. Il distinguere il valore dell'area da quello della costruzione su essa realizzata, facile per gli edifici di nuova costruzione, presenta a mio parere problemi insormontabili, sia dal punto di vista teorico che operativo, nel caso di vecchi edifici.

11. A questo punto credo di avere abusato fin troppo della Vostra pazienza e che sia venuto il momento di dovere concludere, riassumendo il mio pensiero sull'argomento.

Ritengo in primo luogo che l'esigenza di pervenire a « valori immobiliari » accertati preventivamente con metodologie uniformi sia oggi sempre più sentita, sia a fini tributari che per fini civili. Tali

³ BAZZOCCHI G.: *Il catasto fabbricati*, in Atti del VI Congresso nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, Gruppo Editoriale Iacico S.p.A.

valori immobiliari, per rispondere alle attuali generali esigenze, dovrebbero avere significato di « probabile valore di mercato ».

Sulle possibili metodologie estimative da applicare, l'unica possibile appare la stima indiretta per valori tipici, che richiede come è noto, preventivamente, una accurata classificazione, per « tipo economico » dei beni da valutare, e una precisa delimitazione del mercato.

Posto che quanto più accurata sarà la delimitazione del mercato, tanto più semplice sarà la successiva individuazione dei caratteri che concorrono a individuare il tipo economico a cui il bene può ascrivarsi, a tale fase dovrà darsi ampio spazio. Per i criteri che dovrebbero presiedere a tali delimitazioni si sono date alcune indicazioni ritenute rilevanti, ma soltanto saggi estesi territorialmente potranno dare utili e probanti indicazioni.

Per quanto attiene ai caratteri dei beni da prendere in considerazione per stabilirne il « tipo economico » è mio parere che numerose e troppo analitiche distinzioni, che porterebbero poi alla necessità di ponderazioni più o meno soggettive attraverso l'applicazione di punteggi graduati per i singoli caratteri non aventi spesso analogo apprezzamento sui diversi mercati, non portino un sostanziale contributo all'oggettivazione del giudizio di stima.

Specie se la scarsa numerosità dei prezzi di mercato acquisibili non consenta, come è normale, di trarre da essi il peso che i singoli caratteri del bene esplicano nella formazione del prezzo, e se scopo della stima è quello di pervenire a valori medi per tipo economico di beni.

È preferibile pertanto ricorrere a pochi parametri tra quelli che si riconoscono più direttamente legati al prezzo di mercato e su di essi approfondire l'indagine. Anche per essi la relazione fornisce qualche indicazione, limitata dalla mia parziale e frammentaria conoscenza, che chiaramente non ritiene di essere né esaustiva né sicuramente valida.

La mia impostazione mentale non mi consente di fornire ricette se non quando l'esito non sia stato comprovato dai risultati, ed è anche per questo che la presente relazione, come anticipato in premessa, più che indicare strade da percorrere pone dubbi da verificare e spunti di riflessione su cui discutere.