Intervento Sergio Benvenuti*

Grazie Presidente per avermi dato la parola.

Scriveva cinquecento anni fa Leonardo da Vinci: *“Non v’ha bona pratica senza teoria”*.

Mi sembra che questo concetto, sempre attuale, sia, puntualmente, emerso anche oggi, sia dalla relazione del Prof. Giacomelli che ha indicato le nuove problematiche offerte all’aspetto valutativo sia, anche, dai qualificati interventi successivi.

A mio avviso due risultano ancora oggi i punti di maggior difficoltà nella redazione di perizie estimative. Essi sono connessi tra loro e prescindono dal committente: privato, istituto di credito, pubblica amministrazione, organismo giudiziario.

Il primo, prevalentemente oggettivo, è la difficoltà nella ricerca dell’incidenza quantitativa che le varie componenti del bene hanno sul valore cercato.

Il secondo, prevalentemente soggettivo, è spesso, la mancanza di un’accettabile scala di valori di beni simili a quello indagato.

Per il primo punto la maggiore difficoltà si ha nella spiccata individualità, spesso unicità, del bene indagato.

Questo è uno dei motivi, forse il principale, che ha fatto sì che non è esistito nel passato (cfr. Campus, 1977), né esiste oggi, o quantomeno non ne sono a conoscenza, un procedimento che permetta di esprimere, compiutamente, in maniera quantitativa il peso che le molteplici caratteristiche dei beni fondiari hanno nella formazione del valore dei beni e questo nonostante che la ricerca scientifica abbia compiuto notevoli passi avanti.

Il secondo punto, come ricordato, è l’assenza, talvolta, dell’esplicitazione dei valori dei beni di confronto con conseguente mancanza di una scala di valori di beni simili a quello da stimare. Tale mancanza è da imputarsi nella maggior parte dei casi a scarsa diligenza del perito.

Molto spesso infatti, come ben rilevato anche da Giovanni Grittani alcuni anni fa, con la scusa che i dati ufficiali non sono veritieri e che i dati ufficiosi devono rimanere anonimi, il valore stimato – in mancan-

*Agronomo, Libero professionista, già docente di Estimo.

za di una scala di merito con la quale confrontarlo – diventa una proposizione personale del perito.

Siamo cioè in presenza di quello che si può definire l'Estimo delle *parole* del tipo frequente anche nelle stime giudiziarie, di locuzioni quali:

"...in base all'esperienza professionale del perito..." oppure *" in base ad opportuni accertamenti presso agenzie immobiliari operanti in zona ..."* è risultato che *"... il valore medio di mercato è pari a ..."*.

Ci troviamo di fronte a elaborati che non assumono la dignità di perizie di stima, contenenti giudizi di valore basati soltanto sulle sensazioni del perito e privi di indagini preliminari.

Poiché l'estimo è, essenzialmente, metodologia e casistica, le relazioni peritali se non sono supportate da rigorose indagini di mercato – è il mercato che attribuisce il valore ai beni e non lo stimatore – portano a risultati del tutto inaccettabili.

Questo succede, troppo spesso, sia nell'estimo convenzionale che nelle stime di mercato.

Nell'estimo giudiziario accade, talvolta, che il giudizio del perito di ufficio non venga accettato dal magistrato che lo ha richiesto, con conseguente sostituzione del perito medesimo.

Altre volte il magistrato richiede al suo consulente che modifichi il suo giudizio di stima con altro formulato in base, ad esempio, ad un diverso criterio.

Dirò che quanto sopra, purtroppo, accade raramente, nella stragrande maggioranza dei casi il giudizio di valore espresso, talvolta apoditticamente, dal perito del giudice, difficilmente viene disatteso dal giudice medesimo nei due modi sopra richiamati. Perché ciò avvenga è necessario che il perito di parte, con argomentazioni inoppugnabili, dimostri al giudice l'erroneità del giudizio emesso dal CTU.

Si riportano tre esempi di giudizi di valore di indennità su terreni agricoli in due dei quali i magistrati di Corte d'Appello hanno sostituito il primo C.T.U., mentre, nel terzo esempio, i magistrati hanno disatteso il primo risultato loro offerto dal perito e hanno emesso la sentenza in base al giudizio di valore che il loro ausiliario aveva proposto come alternativa di minor merito.

Esempi:

1. Indennità per espropriazione

Valore stimato dal primo CTU = Lit. 1.984 milioni: sostituito il primo CTU.

Valore stimato dal secondo CTU = Lit. 342 milioni: accettato dalla Corte.
Valore stimato dal CTP dell'ente espropriante = Lit. 278 milioni.
Indennità definitiva stimata dalla Commissione Provinciale = oltre Lit. 127 milioni.

2. Indennità per espropriazione e occupazione

Valore stimato dal primo CTU = Lit. 300 milioni: sostituito il primo CTU:
Valore stimato dal secondo CTU = Lit. 95 milioni: accettato dalla Corte
Indennità definitiva della Commissione Provinciale = Lit. 99 milioni

3. Indennità per asservimento da elettrodotto coattivo e per occupazione

Valore stimato in prima ipotesi dal CTU = Lit. 870 milioni.

Valore stimato in seconda ipotesi dal CTU = Lit. 45 milioni: accettato dalla Corte.

Valore stimato dal CTP dell'ente asservente = Lit. 30 milioni.

Gli esempi sopra riportati sono volutamente provocatori ma ciascuno dei presenti potrebbe farne a decine e, purtroppo, sono spesso privi di quelle correzioni che, nei casi citati, per fortuna, sono avvenute.

Nel campo delle stime di mercato tra soggetti privati, in mancanza di periti di ufficio, e spesso anche di periti di parte opposta, le dicotomie tra valore stimato e valore "vero" sono ancora più frequenti.

Opportuna appare quindi, come da altri precedentemente rilevato (cfr. Stanghellini, 2000), l'esigenza di trasparenza sugli aspetti economici, sui procedimenti di stima e sulle misure di consistenza dei beni stimati; esigenza che è stata alla base della struttura del "Codice delle Valutazioni Immobiliari", richiamato in questa sede e che diventerà per gli estimatori un supporto utile alla loro futura attività professionale, anche se pare giusto tener conto di alcune osservazioni critiche del Codice (cfr. Mattia S. e Masetti M., Milano 2000).