

M. SIMONOTTI

Le considerazioni che seguono sui contenuti dell'Estimo rurale non riguardano tanto gli aspetti scientifici della disciplina quanto piuttosto i suoi aspetti didattico-formali relativi cioè a:

- una preliminare sistemazione del complesso logico-deduttivo dei principi e del metodo estimativo,
- una presentazione unificata e normativa per gli operatori dell'Estimo, siano essi studiosi, periti o studenti.

A questo fine a mio avviso occorrerebbe prendere atto di alcune incongruenze del metodo nel suo complesso, quindi procedere a una più precisa formulazione dei suoi postulati e dei suoi teoremi, per conseguire così una omologazione della disciplina nell'ambito di quelle strumentali e di quelle affini per contenuti.

In merito al metodo nel suo complesso è da osservare che esiste uno iato tra teoria e prassi estimativa, elemento costante di tutte le discipline applicative, ma che nel caso della teoria estimativa mette a confronto da un lato una realtà casistica molto dettagliata e dall'altro un metodo fondato su principi di enunciazione assai generale. Questo *vallum* nella realtà concreta si ritiene debba essere coperto dall'esperienza del perito e dal suo *animus aestimandi*, ma di fatto presenta due conseguenze indesiderabili. La prima per la parte soggettiva del giudizio di stima finisce con il rendere non vincolanti gli enunciati dei principi con i quali il giudizio può trovarsi in contraddizione, ma soprattutto toglie al metodo il suo carattere normativo di concreta guida al perito nel conoscere come affrontare il problema estimativo del: cosa ricercare, cosa rilevare, come ragionare e come spiegare. La seconda conseguenza porta a fare apparire allo studente e al tirocinante senza esperienza pratica il problema del giudizio di stima con un carattere dilatorio, se non elusivo, impedendo di chiedere strumenti più analitici per coprire il *vallum* tra teoria e prassi estimativa, *vallum* che anche se non può essere eliminato può almeno essere affrontato con indicazioni operative.

Le indicazioni operative possono riguardare almeno tre aspetti: l'aspetto delle applicazioni metodologiche nella casistica pratica, ognuna correlata al singolo caso ma con una risultante statistica nei diversi casi o gruppi di casi (F. Campus: *La scelta del procedimento di stima nel quadro dell'attuale realtà economica*, in «Il Dottore in Scienze agrarie», n. 5, 1970); insieme alle esemplificazioni di casi di stima tipici commentati nel loro svolgimento, nel contraddittorio e nel rapporto con la teoria estimativa, e non riportati valutativamente come giustamente detto nella Relazione del professore Misseri. La seconda indicazione operativa riguarda i risultati della verifica sperimentale del metodo estimativo nel compiere le previsioni dei prezzi di mercato (nel giudizio di stima puro). Questo è notoriamente il punto di vista della "ricerca operativa" che si preoccupa di confrontare *a posteriori* i risultati con le previsioni precedentemente fatte con i criteri offerti dal metodo, al fine di

esaminarne le discordanze e le cause e di approfittare dell'esperienza per migliorare i criteri di previsione (G. Pala: *Investimenti sociali ed economia dei trasporti*, Etas/Kompass, 1968). Purtroppo in questo senso laddove la verifica sperimentale può essere condotta non tanto mancano i risultati quanto manca generalmente la verifica stessa. La terza indicazione operativa è rappresentata dalla disponibilità di prezzi di mercato rilevati nel tempo e nello spazio sui quali si possono presentare analisi descrittive dei livelli e degli andamenti, si possono fondare verifiche a posteriori, si possono svolgere induttivamente teorizzazioni, e operativamente si basano le previsioni nelle stime dirette e ancor più nelle stime retrospettive, nelle quali la raccolta dei dati di mercato diviene risolutiva nella formulazione del giudizio di stima, che ovviamente in questa circostanza non può essere verificato sperimentalmente. In questo caso l'unica verifica della stima può essere condotta *a priori*, come per tutti i giudizi di stima al fine di migliorarne la capacità previsiva, con tests quantitativi eseguiti sulle grandezze che entrano nella stima, e con simulazioni di situazioni reali svolte su un insieme di diverse possibilità ciascuna congiunta alla rispettiva probabilità. Ad esempio un semplice test può essere svolto reciprocamente tra i procedimenti di stima analitico e sintetico; nel campo delle simulazioni invece mancano precise indicazioni al perito che deve farvi fronte con la sua facoltà di sintesi che come tale presume una preliminare analisi delle alternative. Riprendendo l'aspetto relativo alla disponibilità dei dati sembra superfluo ricordare che l'iniziativa della «Banca dei prezzi» di Bologna è quanto di meglio possa farsi nel campo delle stime, *et extra*.

In merito alla sistemazione della teoria estimativa è da osservare che, in quanto si è venuta formando con caratteri tipicamente deduttivi, non può che essere assiomatica, costituita cioè da postulati fondati sui principi e da teoremi basati sui procedimenti di stima; ma tali postulati e teoremi non possono dare generiche indicazioni al pari dei principi da cui derivano, bensì devono presentare un rigore logico-deduttivo sul quale si possa svolgere un ragionamento *more geometrico*; e sul piano operativo devono rappresentare una sicura guida nella formulazione del giudizio di stima evitando ogni dubbio o ambiguità. Per meglio chiarire questo concetto si può abbozzare un esempio sul principio dell'ordinarietà. Questo principio nonostante il suo insostituibile ruolo nella stima non viene posto in una formulazione coerente e onnicomprensiva, almeno ai fini didattico-interpretativi, dei suoi numerosi significati: di valore medio, normale, più probabile nella previsione, di convergenza dei giudizi di più periti chiamati alla stessa stima, dell'attese di compratori e venditori potenziali dello stesso bene, delle capacità imprenditoriali quando oggetto di stima è l'azienda, ecc. Questa congerie di significati, o di interpretazioni dello stesso principio, se mostrano una continuità storica e culturale, spesso non costituiscono un sussidio pratico per l'operatore dell'Estimo, che vede con maggiore concretezza rappresentato il principio nello *justum pretium* da applicare nella stima. Così la formulazione di un corrispondente postulato potrebbe rifarsi alla definizione di variabile casuale normale estesa al caso

multiplo, le cui proprietà possono uniformare formalmente il postulato e consentire di esaminare le relazioni tra i significati e di compiere ulteriori deduzioni.

Un altro esempio può svolgersi sugli aspetti formali della teoria estimativa, in particolare quelli della matematica finanziaria applicata alle stime. La simbologia finanziaria adottata consuetamente dall'Estimo infatti si discosta da quella propria della matematica finanziaria, ivi compresa la simbologia internazionale. Ciò potrebbe trovare giustificazione: negli aspetti peculiari della teoria estimativa rispetto a quelli generali della matematica finanziaria; nella semplificazione e nell'abbreviazione degli enunciati e dei calcoli degli algoritmi senza perdere per altro informazioni; e nella possibilità di estendere il ragionamento oltre le regole matematiche. Di fatto però gli aspetti peculiari della teoria estimativa sono al presente argomentativi e riguardano il giudizio di stima nel convincimento peritale; la sinteticità negli enunciati e nei calcoli è da dimostrare, quest'ultima soprattutto con l'avvento di strumenti di calcolo automatico; l'estensione del ragionamento estimativo infine può essere svolta solo seguendo il massimo rigore formale, di cui purtroppo sono carenti le formulazioni estimative, massime nella stima analitica delle colture arboree, ma anche al di fuori della matematica finanziaria in altre formalizzazioni. L'unica giustificazione allora al mantenimento della simbologia propria alla teoria estimativa potrebbe essere quella per la quale queste formulazioni, nonostante le loro approssimazioni, risultano così radicate nell'uso che non avrebbe senso cercare di modificarle; purtroppo però per il discorso fatto prima mancano dati certi sul grado di diffusione delle loro applicazioni; mentre la manualistica continua a riportare acriticamente la consueta simbologia.

Per tutti questi motivi l'assiomatizzazione della teoria estimativa sarebbe dunque indispensabile e dovrebbe tendere al massimo rigore formale, compatibile con gli aspetti argomentativi delle sue proposizioni, e a espressioni protocollari ossia a enunciazioni elementari quali punti di partenza del ragionamento estimativo. Altrettanto occorrerebbe svolgere per i procedimenti di stima che costituiscono i teoremi, i quali attraverso l'ipotesi e la tesi pervengono alla misura quantitativa del giudizio di stima.

Con l'assiomatizzazione della teoria estimativa si apre la strada all'omologazione della disciplina, che può essere interna ed esterna. Cominciando da quest'ultima essa deve riguardare per primo le discipline strumentali all'Estimo: le applicazioni di statistica e la matematica finanziaria. Particolare rilievo assumono le prime in relazione al metodo: infatti quando vi è la disponibilità di dati di confronto il problema estimativo può essere visto come problema di inferenza e di previsione del prezzo di mercato nel giudizio di stima puro; come tale il problema estimativo può essere affrontato ad esempio con un modello di regressione costruito sui dati di confronto al fine di prevedere il prezzo (variabile dipendente) in base ai valori assunti dalle grandezze che lo influenzano (variabili dipendenti) nello specifico caso di stima. Sul modello di regressione come già sul giudizio di stima si possono compiere delle verifiche *a*

priori sull'accostamento dei dati stimati con il modello ai dati osservati, sulla significatività dei parametri e così via, nonché si possono adottare tests estimativi. Dunque questi strumenti statistici possono fare parte del metodo estimativo anche se relegati alla, se si vuole, remota concomitanza estimativa di ampia disponibilità di dati; perché in queste condizioni i procedimenti convenzionali, per intenderci quelli per piccoli e piccolissimi campioni della pratica estimativa, farebbero perdere un elevato numero di informazioni e per contro metterebbero a dura prova le capacità di sintesi del perito chiamato a sopperire con i propri mezzi individuali all'analisi dei dati.

L'omologazione esterna della teoria estimativa deve riguardare inoltre il rapporto con le altre discipline che operano nel campo delle previsioni economiche quantitative (econometria), dell'analisi economica (economia matematica), dell'economia agraria, della ricerca operativa e di altre ancora, ciascuna con il proprio ambito di studio, la propria identità e autonomia. L'omologazione esterna deve infine riguardare i rapporti della teoria estimativa italiana con la letteratura estimativa straniera, che nel rispetto della nostra tradizione estimativa deve trovare un riscontro scientifico pur nelle differenti peculiarità casistiche e metodologiche.

Per omologazione interna è da intendersi il riconoscimento nell'ambito scientifico del nuovo quadro generale della disciplina a partire da ciò che nella letteratura e nella tradizione estimativa è ormai pacifico, e in attesa che nuovi apporti possano farne parte integrante. Questo può avvenire per l'appunto con l'assiomatizzazione dei postulati e dei teoremi estimativi e con il contributo diretto delle discipline strumentali e indiretto di quelle collaterali per fissarne uno *status* scientifico e ancora con i necessari apporti della letteratura straniera. Ritengo che tale omologazione debba svolgersi nell'ambito proprio degli studi estimativi e quindi debba essere uno sforzo interno degli studiosi e degli operatori dell'Estimo e delle istituzioni quali per tutte il Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale.

La disciplina così configurata può assolvere, oltre quelli detti, numerosi altri compiti in quanto essendo una disciplina operativa legata a cose, fatti e persone può offrire nei casi concreti agli operatori e agli studenti un quadro di riferimento scientifico che se non può rendere oggettivo il giudizio di stima può rendere oggettivo il metodo di valutazione.