

## Estimo Immobiliare: Introduzione

M. Grillenzoni\*

Gli obiettivi dell'Estimo operativo sono essenzialmente riconducibili all'esigenza di dare risposte coerenti ai quesiti emergenti da una società in continua evoluzione per condizioni economiche, politiche e tecnologiche.

La comprensione olistica dei problemi valutativi, se appare corretta sotto il profilo epistemologico, non può prescindere dal riconoscimento di motivazioni diverse per realtà oggettuali diversificate. Tanto da giustificare approcci distinti, come previsto dal programma dell'odierno simposio.

Invero tra estimo immobiliare ed aziendale, così come tra l'estimo ambientale ed artistico, esistono rapporti di interconnessione e - come si usa dire oggi - interfacce applicative, tali da configurare la realtà osservata come un poliedro caleidoscopico.

Ciò vale anche per l'estimo immobiliare, il cui ambito applicativo coinvolge una molteplicità di beni:

I) terreni ad usi molteplici (agricoli, forestali, ecc.);

II) aree urbanizzate (o meno) suscettibili di diversa destinazione economica per localizzazione (aree edificabili, ricreative, ecc.) e per potenzialità produttiva (aree estrattive, di servizio, ecc.);

III) manufatti edilizi per usi residenziali, commerciali, industriali, ecc.

Trattandosi di risorse a funzione multipla, schematicamente configurabili come *mezzi di produzione/beni d'uso* (cioè erogatori di servizi fruibili), la loro considerazione può visualizzarsi altresì a seconda dell'interesse perseguito (privatistico/pubblicistico) con approcci metodologici distinti e catalogati, di recente (Grillenzoni e Grittani, 1990), in procedure di valutazione *micro/macro estimative*.

\* \* \*

---

\* Prof. ordinario di Estimo r. e Contabilità nell'Università di Bologna

Ciò premesso, all'intendimento dell'imparzialità richiesta ad un introduttore dovrebbe corrispondere la massima obiettività nella prospettazione delle tematiche oggetto di successivo approfondimento da parte dei colleghi italiani e spagnoli.

A tal fine, per non riproporre argomenti noti (e sufficientemente sperimentati dal punto di vista scientifico), si è ritenuto di richiedere tramite questionario la collaborazione alla comunità di docenti afferenti alle Facoltà di Agraria, di Architettura e di Ingegneria.

Il ventaglio, piuttosto articolato, di risposte pervenute in ordine:

a) ai temi di ricerca meritevoli di approfondimento (distintamente per ambito applicativo, come sopra delineato);

b) alle procedure e/o metodologie di valutazione ritenute migliorabili a fini operativi, ovvero meritevoli di ulteriore approfondimento scientifico, consente di riconoscere elementi comuni ai temi prospettati.

Questi elementi possono riassumersi negli obiettivi di efficienza, di efficacia, di equità (secondo l'ottimo paretiano), non disgiunti dall'esigenza di conferire maggiore trasparenza ai mercati immobiliari.

In sostanza, i parametri ritraibili dal comportamento degli operatori economici e dei consumatori (propri dell'economia di mercato) potrebbero offrire utili indicatori nella valutazione di beni intangibili (tradizionalmente caratterizzati da "opacità" di mercato) in un'ottica di obiettivi propri dell'economia di benessere.

In rapida sintesi, si ritiene di delineare per il successivo dibattito alcune tematiche di maggiore attualità, così catalogabili:

## 1) VALUTAZIONI DELLA BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI

- aggiornamento metodologico della revisione degli estimi per il "catasto terreni";

- procedure idonee all'istituzione di un "catasto delle aree";

- aggiornamento del "catasto fabbricati" con possibile trasformazione da catasto di redditi ad un catasto di valori.

I rapporti tra valori immobiliari e redditi imponibili (anche per quanto attiene all'edilizia rurale) sollecitano adeguati approfondimenti per ambiti territoriali, per connotati intrinseci ed ambientali.

## 2) VALUTAZIONI QUALI/QUANTITATIVE DELLE ESTERNALITA'

- procedure di valutazione per ambiti d'interesse paesaggistico/naturalistico e loro ricaduta nella stima di beni singoli;

- risposta degli operatori (in chiave reddituale/patrimoniale) in

presenza di azioni di tutela ambientale (effetto dei vincoli).

Il riconoscimento dei tipi di valore ricercati (mercato, complementare,...) "con" e "senza" esternalità comporta l'affinamento di procedure analitiche di valutazione quale razionale riscontro dei comportamenti sinteticamente espressi dagli operatori.

### 3) VALUTAZIONI IN CONTESTI DECISIONALI COMPLESSI

- analisi per segmenti di mercato (immobili a diversa destinazione) e per tipo di operatori contraenti;

- valutazione delle risorse in processi di trasformazione territoriale (grandi aree, espropri "a striscia", ecc.);

- variazione "attesa" dei valori immobiliari conseguente ai processi di recupero nei tessuti urbani.

Il miglioramento delle *reti informative* esistenti costituisce esigenza sempre più avvertita a livello operativo. Associazioni professionali ed istituzioni dovrebbero offrire *base-dati* per sviluppare ricerche comparative utili sia per interventi estimativi "puntuali", sia per offrire informazioni statistiche meno episodiche e più attendibili.

\* \* \*

Le tematiche, dianzi delineate, sono da considerarsi meramente esemplificative per avviare auspicabili approfondimenti in sede di dibattito. Esse riguardano, tra l'altro, aspetti da tempo oggetto di considerazione, almeno a livello scientifico.

L'originalità dei temi prospettati non va pertanto ricercata - a nostro avviso - negli aneliti di speculazione scientifica a se stante, quanto piuttosto nella verifica sperimentale di procedure di valutazione ritenute idonee a meglio illuminare la complessa e mutevole realtà dei fatti economici e comportamenti della società.

Sotto quest'aspetto l'esigenza di dare *risposte operative* su temi specifici potrebbe suggerire la costituzione di *gruppi integrati di ricerca* tra colleghi italiani e spagnoli, in vista di un prossimo incontro in Spagna, equivalente all'odierno simposio.

## Résumé

L'évaluation des biens immobilières traite un marché différencié, puisque les terrains et les bâtiments sont des ressources à utilisation multiple.

Beaucoup de buts de l'analyse scientifique conseillent une amélioration continue des méthodologies d'évaluation, soit par approches monétaires, soit par approches multicritères.

Le rapport bilatéral entre A.E.V.A. et Ce.S.E.T. peut donner des réponses de genre opératif.

## Summary

Real estate appraisal deals with a diversified market, since land and buildings are multi-use resources.

Many goals of the scientific investigation suggest a continuous amelioration of the appraisal methodologies, either through monetary or multicriteria approaches.

In this context, A.E.V.A. and Ce.S.E.T. might offer the opportunity of giving operative response by a bilateral point of view.