

Francesco Carbone

*Department of Innovation in Biology,  
Agri-food and Forest systems (DI-  
BAF), University of Tuscia, Italy*

E-mail: [fcarbonate@unitus.it](mailto:fcarbonate@unitus.it)

*Keywords: Principle of ordinariness,  
Principle of specificity, Principle of the  
highest and best use*

*Parole chiave: Principio  
dell'ordinarietà, Principio di  
specificità, Principio dell'uso  
più efficiente e maggiormente  
remunerativo.*

JEL code: Q02

## Ordinarietà: applicazione, implicazioni ed integrazioni

Despite the long time since individuals have started to evaluate goods, as well as the first estimation treaties date back to the XVIII century, a shared epistemological framework of evaluation discipline have not yet been produced. The growing demand of market values and the expansion of the estimates have greatly reduced the role of ordinariness principle. Scope of application, implementation mode, as well implications underlying its adoption, should be object of investigation in order to define what it is the current context for its better use. At the same time, the evolution of the market and the socio-economic context call for its support with other principles. These have to be able to ensure appropriate and pro-active theoretical frameworks for answering at new types of value, both for new markets and also for not-market oriented evaluations.

---

### 1. Introduzione

Forte e Fusco Girard (1971) richiamandosi all'enunciato del Bordiga<sup>1</sup> (1907) collocano l'origine della prassi estimativa al periodo Neolitico, laddove lo scambio dei beni poteva realizzarsi: a) riconoscimento di ambo le parti dell'esistenza di un surplus di utilità dallo scambio; e b) se, e solo se, a ciascun bene fosse stato associato un "valore". Il consolidamento della prassi, invece, risale al II millennio a.C.. Dapprima furono gli Egizi che se ne avvalsero per definire il valore imponibile dei beni immobili ed il deprezzamento dei beni fondiari. Quindi seguirono i Greci, con le riflessioni di Aristotele, nonché i Romani che l'adottarono per definire sia l'imposta di successione sui beni immobili che i criteri per la concessione di agevolazioni. Passando alle fonti documentali, i primi scritti in argomento furono quelli di Aristotele (Forte e Fusco Girard, 1971), di Plinio il Giovane e Seneca (Forte e Fusco Girard, 1971; Milanese, 1998), nonché nelle riflessioni di S. Agostino e S. Tommaso d'Aquino (Simonotti, 2006). La formalizzazione della disciplina estimativa, invece, ha inizio nel XVIII secolo, con le pubblicazioni del Trinci<sup>2</sup> (1785) e del

---

<sup>1</sup> "[...] il giorno in cui l'uomo diventò un essere sociale, entrando in rapporto con i suoi simili per scambiare con loro i prodotti del suo lavoro, cominciarono ad essere necessarie valutazione ed estimazioni."

<sup>2</sup> Testo accessibile su <https://play.google.com/books/reader?id=ZT2wh7JY7U4C&hl=it&pg=GBS.PP12>

Tabella 1. Ambiti estimativi presenti nei testi di alcuni dei principali studiosi dell'Estimo.

| Autori                       | Cronologia | E.<br>Fondionario | E.<br>Agrario | E. d.s.f.<br>alternative <sup>(1)</sup> | E.<br>Legale | E.<br>Catastale | E.<br>Industriale | E.<br>Urbano | E.<br>Territoriale | E.<br>Ambientale |
|------------------------------|------------|-------------------|---------------|---|--------------|-----------------|-------------------|--------------|--------------------|------------------|
| Trinci C.                    | 1785       | X                 |               |   |              |                 |                   |              |                    |                  |
| Fineschi A.M.                | 1825       | X                 |               |   |              |                 |                   |              |                    |                  |
| Serpieri A.                  | 1917       | X                 | X             |   |              |                 |                   |              |                    |                  |
| Marenghi E.                  | 1925       | X                 | X             |   | X            | X               |                   | X            |                    |                  |
| Medici G.                    | 1937       | X                 | X             | X                                       | X            | X               |                   |              |                    |                  |
| Medici G.                    | 1948       | X                 | X             | X                                       | X            | X               | X                 |              |                    |                  |
| Michieli I.                  | 1982       | X                 | X             | X                                       | X            |                 |                   | X            |                    |                  |
| Grittani G.                  | 1987       | X                 | X             | X                                       | X            | X               |                   | X            |                    |                  |
| Michieli I. &<br>Michieli M. | 2002       | X                 | X             | X                                       | X            | X               |                   | X            |                    | X                |
| Polelli M.                   | 2008       | X                 |               | X                                       | X            | X               |                   | X            | X                  | X                |
| Gallerani G.                 | 2011       | X                 | X             | X                                       | X            | X               |                   |              |                    | X                |
| Tempesta T.                  | 2011       | X                 |               | X                                       | X            |                 |                   |              |                    | X                |

(1) Estimo delle scelte tra alternative

Fineschi (1825) (Castello, 2012; Messori, 2016), seppur preceduti dalla redazione di opuscoli dedicati a quesiti estimativi puntuali (Di Fazio, 1993).

La prima grande tematica estimativa è stata la stima dei beni fondiari. Solamente a partire dalla seconda decade del 1900 essa è stata arricchita da nuovi ambiti estimativi attinenti a stime di beni, servizi e diritti privati (Tabella 1). Dal 2000, invece, i nuovi testi hanno introdotto anche la tematica relativa alle valutazioni dei beni pubblici ed ambientali. Questi due macro-ambiti estimativi si basano su metodologie differenti: il metodo comparativo è della stima dei beni privati avendo il mercato come target di riferimento (Malacarne, 1977; Michieli e Michieli 2002; Polelli, 2008); mentre il metodo del rilevamento dell'utilità sociale è alla base della valutazione dei beni pubblici e ambientali (Famularo, 1943; Merlo, 1991), attraverso l'acquisizione della *disponibilità a pagare/ad accettare* espressa in una metrica monetaria (Gallerani, 2011; Pareglio, 2007; Polelli, 2008; Tempesta 2018; Turner et al., 1996).

Circoscrivendo l'interesse del lavoro al solo ambito di stima dei beni privati (ricomprendendo beni, servizi e diritti privati), si deve anzitutto evidenziare che l'Estimo, malgrado le sue lontane origini, non ha ancora raggiunto una sistematizzazione epistemologica condivisa (Cantisani, 2008; Gallerani, 2011; Medici, 1974). Ne è un esempio il concetto stesso dell'Estimo, come si evince dal Box 1 in cui sono state riportate le principali definizioni elaborate da alcuni tra i principali studiosi in materia.

Box 1. Le principali definizioni dell'Estimo proposte dai maggiori studiosi in materia.

---

L'**Estimo** insegna a determinare il valore del terreno (Fettarappa, 1887 - citato da Polelli, 2006).

L'**Estimo** o l'arte delle stime quell'insieme di nozioni che si propone l'indagine dei metodi per la determinazione del valore dei beni (Bordiga, 1921 - citato da Polelli, 2006).

L'**Estimo** come scienze del metodo per la valutazione dei beni fondiari (n.d.a.) (Serpieri, 1917).

L'**Estimo** ha per oggetto fondamentale di studio i processi di valutazione dei beni economici per i quali il mercato non offre il prezzo sotto forma esplicita (Marenghi, 1925).

L'**Estimo** è essenzialmente metodologia, cioè esso segue ed applica schemi in determinati limiti di possibilità e di approssimazione, al fine di stabilire metodi adatti alla valutazione dei beni economici [...] l'esame della rispondenza degli schemi teorici nonché del loro adattamento ai fini della valutazione, è di essenziale importanza (Brizi, 1936).

Valutare un bene economico significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente ai fini della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima, equivalente al bene da stimare (Serpieri, 1939).

L'**Estimo** può essere considerato come quel ramo della scienza che studia i metodi atti a prevedere le misure delle grandezze economiche: lo studio dei metodi di stima è lo scopo dell'**Estimo**, il giudizio di valore è il mezzo mediante il quale si prevede la misura delle grandezze economiche (Malacarne, 1949).

Il carattere fondamentale dell'**Estimo** è quello di insegnare a esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare determinate esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima; si tratta quindi di insegnare ad esprimere giudizi di valore (Medici, 1955).

L'**Estimo** è l'insieme dei principi e delle norme che disciplinano la formulazione di un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete, e purtuttavia generalmente valido (Di Cocco, 1957).

Non è vero che la stima abbia per unico e possibile oggetto una quantità di denaro, cioè la misura esprimibile in unità di moneta, ma è vero invece, e la diuturna attività professionale è testimone di questa verità, che nella maggior parte dei casi la stima ha per oggetto la misura di una grandezza non esprimibile in unità di moneta (Malacarne, 1959).

L'**Estimo** è la dottrina che insegna a formulare giudizi di valore e a saperli motivare (Lo Bianco, 1961).

È proprio il trasporre le leggi economiche nel campo della logica estimativa a determinare una serie di principi e norme che possono non limitare l'**Estimo** a sola metodologia, consentendo quindi di ammettere l'esistenza di una autonoma disciplina estimativa nella scienza economica (Forte, 1968).

L'**Estimo** è quella disciplina che insegna a esprimere motivati giudizi sul valore dei beni economici. Questi giudizi si esprimono, generalmente, indicando la quantità di moneta reputata equivalente al valore dei beni stessi, perché nell'attuale economia monetaria, la misura di ogni valore viene espressa in moneta (Famularo, 1969).

L'**Estimo** è la parte della scienza economica definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano, e quindi, consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta (Forte e De Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1974).

[...] l'**Estimo** è la parte della scienza economica definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici espresso in moneta (Forte, 1977).

La **teoria estimativa** fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni intesi in senso lato (Simonotti, 1989).

L'**Estimo** è la disciplina che ha la finalità di fornire gli strumenti metodologici per la valutazione dei beni per i quali non esiste un apprezzamento univoco (Grittani e Grillenzoni, 1994).

L'**Estimo** insegna a valutare in termini monetari, per determinate necessità pratiche, i beni economici di cui non siano manifesti in modo chiaro e univoco i prezzi di mercato (Gallerani et al., 2004).

L'**Estimo** come scienza autonoma rispetto all'economia, [...] che ha per oggetto la previsione (Poelli, 2006).

L'**Estimo** riguarda la valutazione in termini monetari dei beni immobili, terreni e fabbricati, per determinati scopi pratici. (Gallerani, 2011).

Volendo fare una sintesi per punti, sul piano concettuale, l'Estimo:

- è una branca strumentale delle Scienze economiche<sup>3</sup>;
- ha un *corpus* teorico autonomo;
- insegna a formulare giudizi di valore relativi a beni, servizi e diritti (di seguito ricompresi nella definizione di beni);
- risponde ad esigenze di giustizia economica;
- esprime il giudizio di valore in una metrica monetaria.

Sul piano operativo si evidenziano l'esistenza:

- del metodo comparativo;
- dei criteri economico-estimativi;
- dei procedimenti di stima.

L'intervenuta evoluzione socio-economica ha ampliato notevolmente lo spazio dell'attività estimativa. E' aumentato il volume degli scambi e la domanda di conoscenza di valori anche ai fini dell'esercizio della giustizia economica. Sono cresciute le motivazioni alla base delle stime, i tipi di beni e i relativi valori. Queste dinamiche spiegano la cresciuta complessità del processo estimativo, nonché la necessità di elaborati estimativi che seguano percorsi teorici-metodologici definiti, chiaramente strutturati e basati sugli standard della *new diligence* estimativa (Bellintani and Ciaramella, 2017; Benedetti and Carbone, 2018).

Seppur il *corpus* teorico che accompagna il processo estimativo si presenta articolato e complesso, allo stesso tempo esso appare per alcuni aspetti indefinito (in alcuni testi si cita un unico principio ed in altri se ne contano sette), con un ruolo

<sup>3</sup> Seppur l'Estimo e l'Economia siano parte integrale delle Scienze Economiche, tra queste sussistono marcate differenze. L'Economia spiega la formazione del prezzo in relazione agli usi alternativi delle risorse; mentre, l'Estimo definisce il valore di beni per comparazione con il mercato.

preciso e pro-attivo per alcune fattispecie di stime (stime di beni immobili destinati alla compravendita), mentre per altre fattispecie si configura come indeterminato e citato in termini estrusivi<sup>4</sup> (stima delle limitazioni d'uso dei diritti reali), ed ancora non opportunamente strutturato per le stime di beni immobili dai rilevanti impieghi socio-economici. Uno dei principi cardine del *corpus* teorico è l'ordinarietà, o il principio dell'ordinarietà. Integrando il pensiero del Polelli (2008) e quello di Malacarne (1977), all'ordinarietà è riconosciuto il ruolo di caposaldo della dottrina estimativa in grado di guidare rigidamente i processi di stima. Affermazione che oggi appare eccessiva e non sempre verificata soggetta ad un evidente continuo ridimensionamento (Polelli, 2008), sia sul piano culturale (tra gli studiosi) che su quello operativo (tra gli estimatori). Questi cambiamenti sono alla base di questo lavoro ed i principali quesiti che lo animano sono:

1. il principio dell'ordinarietà è ancora di attualità?;
2. il principio dell'ordinarietà conserva ancora il ruolo cardine per la determinazione del giudizio di stima?;
3. il principio dell'ordinarietà che vantaggi e quali limiti assicura al processo estimativo?;
4. il principio dell'ordinarietà in che misura e come incide sull'esercizio della pratica estimativa?;
5. il principio dell'ordinarietà tiene conto degli avanzamenti registrati dall'economia generale e dall'economia agraria?;
6. il principio dell'ordinarietà come si rapporta con i nuovi tipi di valore?.

All'analisi della letteratura sul principio dell'ordinarietà è dedicata la prima parte del lavoro, presentando i diversi punti di vista, inquadramenti e tendenze. Segue l'analisi delle connessioni che sussistono tra il concetto dell'ordinarietà e la teoria economica ed i mercati, nonché vengono approfondite le modalità con cui l'ordinarietà si rapporta con alcune grandi tematiche sociali. Nell'ultima parte viene proposto un inquadramento sistemico e pro-attivo dei diversi tipi di giudizi di valore.

## 2. Review della letteratura dedicata

Il principio dell'ordinarietà è l'inquadramento teorico finalizzato alla stima dei beni destinati alla compravendita di mercato. Nella misura in cui il bene possiede i requisiti ordinari, il valore ordinario coincide con il giudizio di stima, mentre qualora non li avesse, il bene deve essere trattato come se lo fosse, per poi apportare le dovute "aggiunte e detrazione" nonché "comodi e scomodi" per formulare il giudizio di stima.

I criteri economico-estimativi che se ne beneficiano maggiormente sono:

1. il più probabile valore di mercato, in cui i caratteri ordinari scaturiscono dal confronto delle unità aziendali;

---

<sup>4</sup> Citazione finalizzata ad evidenziare l'inapplicabilità del principio nello sviluppo del processo estimativo.

2. il più probabile valore di capitalizzazione, in cui i caratteri ordinari riguardano le produzioni e i fattori produttivi impiegati;
3. il più probabile valore di costo, in cui i caratteri ordinari sono definiti considerando il dettaglio dei soli fattori produttivi.

Nell'analisi che segue si assume che il bene oggetto di compravendita sia il capitale fondiario, che rappresenta per gli estimatori rurali la stima per antonomasia.

### 2.1 I profili di analisi

Vi sono vari profili di lettura dei caratteri dell'ordinarietà: l'imprenditore ordinario, l'azienda ordinaria, il processo di stima ordinario, oppure ancora il giudizio di stima ordinario.

Studiosi come Serpieri (1950), Marenghi (1925) e più di recente Polelli (2008), Bernetti e Romano (2007) e Tempesta (2011) spiegano l'ordinarietà focalizzandosi principalmente sulle capacità dell'imprenditore. Per Marenghi (1925) l'ordinarietà è il quadro di riferimento teorico da adottare per superare le specificità con cui gli imprenditori gestiscono le aziende. All'estimatore suggerisce che *"bisogna supporre che il fondo sia fatto valere con mezzi ordinari: chè la maggior parte degli uomini [...] ha carattere medio"*. Per il Serpieri (1950), invece, l'ordinarietà aziendale è diretta conseguenza di colui che la dirige, per cui il ciclo produttivo è quello *"più comunemente applicato, più ordinariamente applicato, in quanto corrisponde all'ordinaria abilità dei comuni direttori di azienda"*. Il Polelli (2008), invece, sostanzia l'ordinarietà evidenziando un profilo complementare rispetto ai precedenti, ovvero *"[...] non vanno prese in considerazione situazioni e persone particolari, ma occorre riferirsi ad un imprenditore con capacità ordinarie, che gestisce fattori ordinari (tecniche ordinarie) da cui trae un reddito ordinario"*. È evidente il comune intento di evitare che capacità imprenditoriali non comuni (siano esse capacità maggiori oppure minori) possano incidere sulla valutazione del bene, in linea con la posizione del Brizi (1936). Quest'ultimo esplicita che il bene in stima è il capitale fondiario, ed il giudizio di valore non deve ricomprendere le capacità imprenditoriali di colui che lo gestisce.

Bernetti & Romano (2007) riconoscono un profilo strumentale all'assunto del profitto nullo dell'imprenditore ordinario ( $T=0$ ): esso consente di superare l'indeterminatezza dell'equazione generale del bilancio dell'impresa agricola, che risolvendola a favore del beneficio fondiario permette di quantificare il relativo valore di capitalizzazione. Il profitto nullo è una condizione necessaria, ma non sufficiente, per determinare il giudizio di valore. Esso potrebbe essere conseguito anche da un imprenditore non ordinario che gestisse un'azienda non ordinaria, pertanto il valore di capitalizzazione includerebbe le sue capacità imprenditoriali. In questa riflessione non può escludersi il contributo del Tempesta (2011), il quale *"[...] considera ordinario il valore che scaturisce da un processo produttivo realizzato da un imprenditore che realizza un profitto nullo o al più un profitto ordinario"*. Nell'ultimo passaggio egli introduce la possibilità che l'imprenditore sia comunque percettore di un profitto ordinario quale giusta remunerazione del lavoro di coordinamento dell'attività gestionale.

Da quanto sopra riportato è possibile descrivere l'imprenditore ordinario come colui che avendone capacità, mezzi e strumenti, adotta le scelte che al suo posto sarebbero state assunte dalla maggior parte degli altri imprenditori della zona<sup>5</sup>. Qualora fosse possibile misurare le loro capacità e costruire la relativa funzione di distribuzione, la frequenza (o moda) è l'indicatore statistico che esprime meglio questa realtà, includendo il più elevato numero di imprenditori che hanno capacità simili. Il valore medio, infatti è distorto dalle compensazioni tra le situazioni estreme, tuttavia, se si fosse dinanzi ad una funzione di distribuzione normale, la media e la moda coincidono (Figura 1).

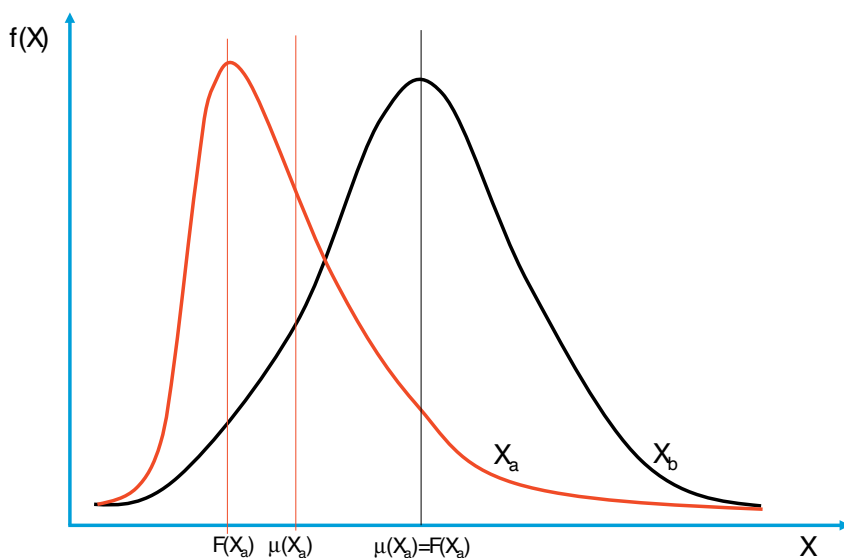
Nel secondo profilo di analisi gli autori come il Medici (1949, 1977), Di Cocco (1960) e Merlo (1991), si focalizzano sull'ordinarietà dell'azienda, mentre sul piano concettuale i contributi del Polelli (2008) e del Tempesta (2011) creano la connessione diretta tra imprenditore ordinario ed azienda ordinaria, laddove entrambi sostanziano che un imprenditore ordinario conferisce all'azienda caratteri ordinari. Il Medici nella sua ampia trattazione (Medici, 1949; 1977), più che sull'azienda in generale si riferisce all'ordinarietà del sistema colturale aziendale. Egli afferma che *"la teoria dell'ordinarietà [...] più che sulla nozione di azienda ordinaria, si fonda su un generico sistema ordinario di coltura al quale bisogna ispirarsi allorché si procede alla determinazione del beneficio fondiario"*. Egli muove l'attenzione dalla dotazione dei fattori produttivi, alle modalità con cui questi sono combinati. Il Di Cocco (1960), invece, si riferisce all'azienda ordinaria nella trattazione del principio della normalità dei dati per la valutazione di un bene. Per la stima dell'azienda i dati elementari debbono ricercarsi presso le altre aziende ordinarie della zona. Implicitamente viene ricostruita l'azienda ordinaria i cui dati descrivono una funzione di distribuzione normale. Il dato medio è quello utile per le elaborazioni che ha la proprietà di essere il più frequente. L'autore, tuttavia, suggerisce di distinguere due tipologie di dati: a) quelli imm modificabili o considerati tali dalla maggior parte degli operatori che riflettono lo stato di fatto del bene; e b) quelli modificabili che riflettono la capacità di colui che gestisce il bene. Con riferimento a quest'ultimi, suggerisce di assumere quelli che soddisfano l'ipotesi di normalità, partendo dagli operatori che se fossero normali, lo sarebbero *"anche l'entità dei fenomeni da essi influenzati (profitto, organizzazioni aziendali, qualità e quantità di muratura eseguita giornalmente, prezzo di contrattazione, ecc)"*. L'originalità del suo contributo sta nel tentativo di fornire un approccio che assicuri al contempo generalità ed oggettività del giudizio di valore e ribadisce l'utilità dell'apporto statistico per spiegare l'ordinarietà (Messori, 2016).

Merlo (1991), riflette la posizione del Di Cocco, esplicitando che l'ordinarietà non rappresenti altro che la specificazione economica da impiegarsi nelle stime. Da cui l'ordinarietà coinvolge *"i dati elementari quantitativi, ma anche le condizioni di stima, più specificatamente i comportamenti e le attitudini degli operatori economici, vedasi in particolare l'ipotesi di normalità dell'imprenditore, nonché dei vari soggetti inclusi nello scenario di stima. Questo significa che nei limiti posti dal quesito e dallo scopo della stima,*

---

<sup>5</sup> Nel lungo periodo l'ingresso di nuovi operatori le cui scelte si vanno ad omologare con quelle degli operatori già attivi, determinano l'azzeramento del profitto stesso.

Figura 1. Principali funzioni di distribuzione delle capacità imprenditoriali.



il giudizio di valore deve avere significato generale”, erga omnes, “cioè valere per tutti coloro che vengono a trovarsi nelle medesime circostanze”. Il ricorso all’ordinarietà escludendo il contributo dell’imprenditore, e sviluppando la stima a cancello aperto, va a sottolineare che la ragione pratica della stima è il valore del capitale fondiario.

Nel terzo gruppo rientrano quegli autori che ritengono che il principio dell’ordinarietà sia soddisfatto allorché l’intero processo di stima è ordinario, ricomprendendo anche l’ordinarietà dell’imprenditore e dell’estimatore. Michieli (1982) e Michieli e Michieli (2006) indicano che l’ordinarietà è soddisfatta nel momento in cui sono ordinari “i fatti, i dati, le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi di stima impiegati nel processo estimativo”. Essi dunque guardano oltre il bene oggetto di stima, coinvolgendo l’intero processo. Per i dati di stima occorre utilizzare quelli che hanno la più alta probabilità di realizzarsi, relativamente al quesito di stima e alla situazione di mercato. La stima deve essere sviluppata da un professionista anch’esso dalle capacità ordinarie, affinché le sue capacità “non ordinarie” si riflettano sul giudizio di valore. Anche Grittani (1987) e Grillenzoni e Grittani (1990) ritengono opportuno che l’estimatore abbia caratteri ordinari, poiché ciò è garanzia che il giudizio non sia influenzato da conoscenze ed opinioni personali, soddisfacendo il requisito per cui gran parte degli estimatori che procedessero alla medesima stima perverrebbero al medesimo giudizio di valore.

Cantisani (2008) basandosi sull’ordinarietà statistica, si differenzia per l’inclusione di un nuovo soggetto economico che deve rispondere ai canoni dell’ordinarietà: il consumatore. Questi è colui che acquista il bene in relazione ai caratteri intrinseci del bene e si attende di poterne fruirne con le stesse modalità con cui la maggior parte degli individui ne avrebbero fruito. Ne discende che il valore ordi-



nario è quello che tiene conto dell'ordinarietà sia del bene che dell'acquirente. Il coinvolgimento di quest'ultimo appare strumentale per garantire la partecipazione al mercato di un consistente numero di soggetti economici tra i quali potrà attivarsi una competizione importante per aggiudicarsi il bene in vendita.

Nell'ultimo gruppo rientrano gli autori la cui trattazione è sviluppata avendo a riferimento il giudizio di stima ordinario, mentre viene ignorato il ruolo e gli assunti relativi all'imprenditore. Agli autori come Simonotti (2006), Tempesta (2011) e Cantisani (2008) si affiancano anche istituzioni nazionali ed internazionali. Si entra nell'ambito dell'Estimo urbano<sup>6</sup>, i cui beni sono prevalentemente immobili ed i mercati si caratterizzano per avere una maggiore dinamicità, concorrenzialità e disponibilità di dati. In questo quadro raramente si formula il giudizio di stima con il procedimento razionale-analitico, bensì si ricorre al procedimento comparativo diretto rispetto ai beni analoghi compravenduti sul mercato. Ciò avviene con il procedimento econometrico affermatosi con la crescente disponibilità di strumenti informatici ed il metodo comparativo indiretto, mentre il modello comparativo generale di stima è relegato alla stima di beni tra loro molto simili. La costruzione di modelli esplicativi del valore di mercato sulla base di molteplici variabili significative ed indipendenti avvicina il giudizio di valore ai caratteri espressi dalla filosofia di S. Agostino con il *justum pretium* ed a quella di S. Tommaso d'Aquino *in quantum aestimatione consistit*. Ne consegue la sintesi formulata dal Simonotti (2006) secondo cui il principio di ordinarietà assicura che quel giudizio di stima è quello più diffuso e ritenuta equo da una collettività di soggetti. Partendo da questo assunto, il Simonotti riconosce diverse declinazioni all'ordinarietà, quali:

- l'ordinarietà statistica, laddove il giudizio di valore ordinario è il valore centrale della distribuzione di frequenza dei prezzi dei beni analoghi, assunto che questi diano vita ad una distribuzione normale;
- l'ordinarietà economica, che coincide con quella statistica, nella misura in cui il bene non è suscettibile ad essere usato in modo diverso da quello corrente;
- l'ordinarietà giuridica, che si riferisce al giudizio di valore il cui procedimento è condizionato da norme e criteri indicati dalla legislazione.

In un contesto in cui si abbia un mercato dei beni dinamico, un sistema consolidato ed efficiente di raccolta delle transazioni di scambio dei beni immobili, dei prezzi e dei caratteri dei beni scambiati, l'ordinarietà economica è intrinsecamente soddisfatta nello sviluppo del processo estimativo stesso. Appare più complesso il soddisfacimento dell'ordinarietà giuridica. Questa condurrebbe al valore ordinario inteso come quello che una collettività riconoscerebbe a quel determinato bene. A questo valore l'estimatore dovrebbe pervenire conformandosi alla disciplina legislativa all'uopo formulata ed integrata nel processo estimativo che andrebbe a sviluppare. Tempesta (2011) non si discosta dalla posizione generale del Simonotti relativamente all'ordinarietà economica. Egli afferma che *"si considera ordinario il valore che ha la maggior probabilità statistica di verificarsi"*, affermazione coerente con

---

<sup>6</sup> Il coinvolgimento dell'Estimo urbano è strumentale per evidenziare le prospettive dell'Estimo rurale allorché anch'esso potesse contare su mercati analoghi a quelli del settore urbano.

l'assunto che i fenomeni sociali comunemente danno vita ad una distribuzione normale (Berenson e Levine, 1989). La congrua numerosità lo rende significativo, ed il valore medio (che coincide con quello più frequente) esprime il valore ordinario del bene.

In questo filone si inseriscono anche gli standard internazionali di valutazione (IVSC, 2013), con l'approccio del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*). L'IVSC non si pone la problematica di come il principio dell'ordinarietà incide sul processo di stima probabilmente in forza della numerosità delle osservazioni di mercato disponibili per cui viene ad essere intrinsecamente soddisfatto. Cosa che, invece, non fa la norma UNI 10839 (Ente Italiano di Normazione, 1999) affermando che "*L'autonomia e l'unicità del giudizio di valore sono assicurati dall'unicità del principio comparativo e dal postulato dell'ordinarietà*". Diversi sono gli aspetti rilevanti: la mancata menzione del *metodo comparativo* sostituita dalla locuzione *unicità del principio comparativo*, che, oltre a essere un ridimensionamento, richiederebbe l'esplicitazione di come esso debba essere soddisfatto; l'assunzione a priori dell'ordinarietà del processo dato il suo carattere di postulato, che - terzo aspetto - seppur non menzionandole trova le sue basi nella numerosità delle osservazioni e nel ricorso agli strumenti statistici per la definizione del giudizio di valore.

## 2.2 Il rango

Il concetto di ordinarietà trova due differenti declinazioni. L'ordinarietà come *principio* sottende l'adozione di un percorso che evidenzi le modalità con cui esso è soddisfatto, divenendo una delle condizioni affinché il processo estimativo possa ritenersi sviluppato correttamente. La qualifica di *postulato*, invece, implica il riconoscimento della sua valenza, senza alcuna dimostrazione esplicita di come essa sia stata soddisfatta. Gli standard di qualità vanno ad interessare soprattutto i caratteri delle osservazioni e le relative elaborazioni statistiche.

Sul piano operativo, è possibile evidenziare l'esistenza di uno spartiacque tra principio e postulato. La natura di "principio" è propria dell'Estimo rurale dove la scarsa dinamicità del mercato, l'opacità dei processi di compravendita, la mancanza di banche dati, impongono l'adozione di un rigido inquadramento teorico ai fini dello sviluppo del processo estimativo, in grado di contenere gli effetti distorsivi dovuti alle peculiarità aziendali<sup>7</sup>. Nell'Estimo urbano, invece, specie per la stima di beni di grandi centri urbani, l'evoluzione socio-economica, la numerosità di compravendite, l'esistenza di banche dati, l'avvento della tecnologia informatica, consentono all'estimatore di avere una consistente disponibilità di

---

<sup>7</sup> Nella misura in cui fosse possibile identificare l'azienda ordinaria della zona, l'estimatore dovrebbe privilegiare il procedimento comparativo. Solamente se non sussistono le condizioni per la sua applicazione, il professionista dovrebbe ricorrere al procedimento razionale-analitico identificando l'ordinarietà delle singole poste economiche per poi procedere alla capitalizzazione dei redditi. In entrambi i casi il processo estimativo deve considerare le "aggiunte e detrazioni", nonché "comodi e scomodi" per passare dal valore ordinario a quello reale.

dati su cui inferire mediante analisi statistiche per eliminare i dati eccezionali e successivi modelli econometrici esplicativi (Simonotti 2006). Il principio dell'ordinarietà è, pertanto, intrinsecamente soddisfatto dall'esistenza delle seguenti condizioni:

- disponibilità di un numero cospicuo di osservazioni;
- distribuzione di frequenza normale delle varie osservazioni, conseguentemente l'ordinarietà assume il carattere di postulato<sup>8</sup>.

Strumentalmente, l'estimatore rurale potrebbe avvalersi dell'ordinarietà come "postulato" allorché potesse contare su una grande numerosità di osservazioni relativa alle quotazioni di mercato delle aziende agrarie. Viceversa, l'estimatore urbano, operando in piccole realtà caratterizzate da mercati locali e circoscritti, evadrebbe la commessa solo avvalendosi dell'ordinarietà come "principio". Fermo restando il concetto teorico dell'ordinarietà, è possibile evidenziare che essa assume:

- il rango di postulato, in mercati dinamici, con un sistema articolato, efficace, accessibile di raccolta delle informazioni relative a scambi di beni sul mercato;
- il rango di principio, in mercati ristretti, circoscritti, statici e con pochi scambi.

### 2.3 Il ridimensionamento culturale

Negli ultimi decenni, il principio dell'ordinarietà ha registrato un evidente ridimensionamento. I testi guida dell'estimo (Medici, 1949; 1974), introducono il principio illustrandone lo scontro culturale tra scuole di pensiero: gli attualisti, che sostenevano la tesi della valutazione di beni nelle condizioni in *actu*; ed i suscettivisti, che si rifacevano alle condizioni in *potentia*. Da questi scaturì il compromesso rappresentato dall'*ordinarietà*. Assumendo questo come momento di avvio della linea temporale relativa all'attenzione posta al principio dell'ordinarietà, si può evincere la tendenza degli studiosi e degli estimatori ad una semplificazione della tematica. In particolare dall'analisi dei testi estimativi, si può evidenziare l'ampio spazio dato a questo scontro culturale. Nei testi successivi viene omessa la parte storica, soffermandosi sugli aspetti operativi del principio. Quindi seguirono i testi in cui il principio è stato ridotto ad una semplice menzione nella trattazione dell'estimo generale, mentre in alcuni di quelli di recente pubblicazione viene omessa del tutto la sua trattazione, probabilmente assumendola come intrinseca al bagaglio dell'estimatore. Per quel che riguarda gli estimatori, invece, questi acquisiscono la consapevolezza di operare con riferimento ad un corpus teorico datato, non sempre idoneo per formulare giudizi di stima rispetto a nuovi tipi di valore,

---

<sup>8</sup> A rigore esso potrebbe divenire il postulato della distribuzione normale dei valori di mercato, senza alterare il suo significato. Inquadramento che rimane valido fintanto che ci si sofferma sul valore di mercato del bene dato il suo uso vigente. L'approccio del *Highest and Best Use*, sfugge a questa logica restringendo la comparazione ai potenziali beni analoghi che consentono il migliore e più efficiente uso del bene, identificando eventualmente un'ordinarietà relativa.

ponendo scarsa attenzione alla qualità dei dati e sviluppando processi estimativi poco trasparenti, tracciabili e replicabili. Questa evoluzione potrebbe essere spiegata da una serie di concause riconducibili ad

- aspetti teorici: a) il carattere prettamente astratto del principio; b) la sua presentazione come principio assoluto; c) la coesistenza di vari inquadramenti teorici; d) il coinvolgimento in termini puramente estrusivi<sup>9</sup> per alcuni processi estimativi;
- aspetti professionali: a) che il principio fornisca un contributo puramente formale al processo estimativo; b) l'assunzione che il principio sia divenuto un bagaglio cultural-professionale degli estimatori; c) la scarsa rilevanza del processo di qualificazione dei beni ordinari; d) la riduzione a semplice assioma; e) l'indeterminatezza di quali siano i processi estimativi in cui il principio è dirimente per il processo estimativo;
- aspetti di mercato: a) i profondi cambiamenti<sup>10</sup> socio-economici, culturali e legislativi di contorno agli scambi di mercato; b) la presenza di mercati con un elevato numero di operatori; c) l'affermazione di nuovi tipi di mercati; d) la crescente presenza di operatori con aspettative speculative (elevata propensione al rischio e disponibilità monetarie).

#### 2.4 Considerazioni finali

A prescindere dal punto di vista dell'analisi dei vari studiosi, emerge chiaramente che il principio dell'ordinarietà è un concetto strumentale per la formulazione del giudizio di valore dei beni ed incide sui caratteri intrinseci del processo estimativo. Esso ha ragione di esistere per:

- consentire la stima del valore del capitale fondiario;
- rispondere alla ragione pratica della compravendita di un bene che, nel caso dell'Estimo rurale, è il capitale fondiario;
- giungere ad un giudizio di valore allorché si operasse su mercati ristretti e circoscritti;
- creare i presupposti affinché vi possa essere la più ampia partecipazione di acquirenti al mercato del capitale fondiario<sup>11</sup>;
- escludere le componenti di valore dovute alle non comuni capacità dell'imprenditore, in quanto inscindibili dallo stesso.

<sup>9</sup> Si veda nota 4.

<sup>10</sup> Il principio dell'ordinarietà è stato un baluardo concettuale nel periodo della formazione del catasto terreni ai fini della determinazione delle tariffe del Reddito Agrario e Dominicale, attraverso il procedimento razionale analitico, codificato nel cosiddetto Quaderno di Stima (Michieli e Michieli, 2002).

<sup>11</sup> Il punto è approfondito al paragrafo 3.2.

### 3. Implicazioni sottese dall'ordinarietà

L'ordinarietà per un verso trova dei supporti importanti nella teoria economica, che la teoria estimativa non sempre assorbe; per l'altro verso, è possibile individuare dei caratteri estrinseci rispetto al processo estimativo che incidono sul funzionamento del mercato.

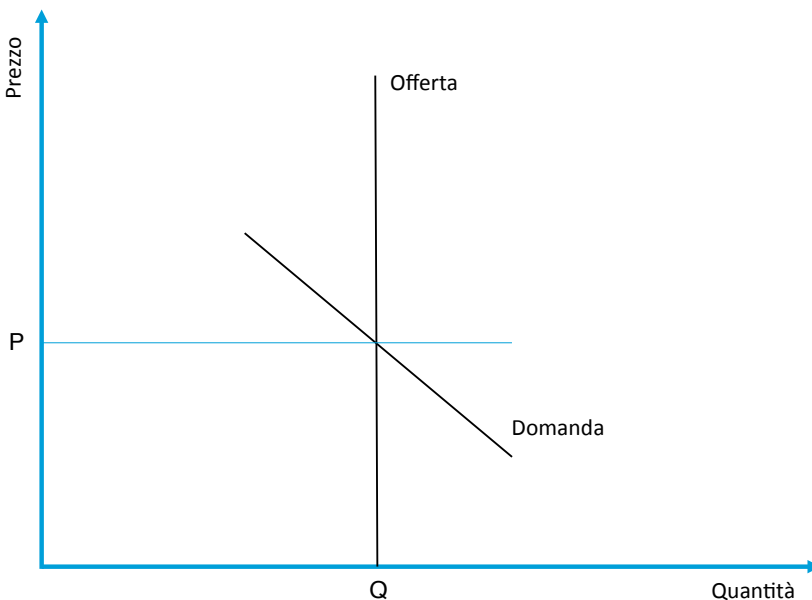
#### 3.1 Ordinarietà ed economia

L'offerta fissa del capitale fondiario è determinante per la definizione del suo valore, mentre l'equilibrio dell'impresa spiega l'assunto del profitto nullo dell'impresa.

##### 3.1.1 I caratteri economici della funzione d'offerta del capitale fondiario

Il capitale fondiario ha una funzione d'offerta anelastica e perfettamente verticale (Figura 2). Ciò deriva dalla sua matrice naturale, frutto di processi bio-chimici e geo-chimici sviluppatasi nel corso di miliardi di anni. Il capitale fondiario è definito un bene fisso nella quantità, limitato nella disponibilità e definito nell'entità, inoltre è un bene irriproducibile ed insensibile alle dinamiche dei prezzi di mercato. A fronte del suo impiego, viene riconosciuta una remunerazione al proprie-

Figura 2. Offerta rigida dei beni fondiari.



tario, che gli economisti agrari indicano come il beneficio fondiario, mentre per gli economisti generali è una rendita, detta anche rendita economica pura o assoluta (Samuelson et al, 2019). L'ammontare è determinato dallo scarto tra il valore dei prodotti (domanda derivata in virtù del prodotto generato dall'uso del capitale fondiario) ed i costi di produzione. La rendita:

- è uguale per tutti i terreni;
- non è influenzata dalle eventuali differenze di fertilità, di collocazione geografica e di capacità gestionali dell'imprenditore;
- è determinata assumendo che: a) tutti i terreni agricoli siano messi a coltura, e b) sia noto il suo uso normale;
- la domanda d'uso del capitale fondiario uguaglia l'offerta, per cui non vi sono rendite differenziali.

La necessità di pervenire alla rendita assoluta, scevra delle situazioni specifiche che possono generare rendite differenziali, implica determinare il valore ordinario del capitale fondiario.

### 3.1.2 L'equilibrio dell'impresa di lungo periodo

In un mercato di concorrenza perfetta, le imprese sono distinte tra marginali, infra o extra-marginali, a seconda della relazione che intercorre tra il prezzo di mercato di un bene (PdM), variabile indipendente ed esogena per l'impresa, ed il costo medio unitario dell'impresa (CMT), variabile endogena e dipendente dai caratteri dell'impresa. Dato un generico equilibrio di impresa sul mercato (Figura 3) è possibile distinguere le seguenti situazioni

- $PdM < CMT$ , situazione propria dell'impresa extra-marginale. Il prezzo è inferiore ai costi, l'impresa pertanto è costretta a interrompere l'attività. La sua prosecuzione sarebbe foriera di perdite monetarie che l'imprenditore dovrebbe ricolmare con il proprio patrimonio;
- $PdM = CMT$ , impresa marginale. Vi è uguaglianza tra costi medi totali e prezzo di mercato, l'impresa rimane sul mercato ma l'imprenditore non trae profitto dall'attività;
- $PdM > CMT$ , impresa infra-marginale. I costi sono inferiori al prezzo di mercato per cui l'imprenditore registra dei profitti.

La dinamica dei prezzi di mercato dei beni dell'impresa determina un riassetto continuo delle imprese. Data una condizione iniziale in cui le imprese hanno dei costi medi totali inferiori al prezzo, queste maturano dei profitti che rendono l'equilibrio di mercato instabile. Nuove imprese entreranno sul mercato, con il conseguente aumento dell'offerta, accompagnata da una riduzione dei prezzi (al netto dei nuovi equilibri di mercato dei fattori produttivi prezzi costanti o crescenti o decrescenti). Le imprese che precedentemente l'ingresso delle nuove unità erano marginali, andranno fuori mercato (imprese extra-marginali); talune di quelle intra-marginali diverranno marginali; mentre quelle economicamente più forti (intra-marginali) registrano una contrazione dei profitti ed una riduzione delle differenze rispetto alle marginali. Tale dinamica del mercato si protrae fintanto che non si raggiunge l'equilibrio di lungo periodo in cui vi è uguaglianza tra prezzo, costi



permanente delle imprese marginali, spiegando il carattere costante e continuo del beneficio fondiario (rendita dell'impresa). Sul piano estimativo questo equilibrio stabile giustifica il principio della permanenza delle condizioni e conseguentemente la validità del procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

### 3.2 *Ordinarietà e mercati*

#### 3.2.1 Le distorsioni dei mercati reali

Il mercato di libera concorrenza è quello comunemente assunto a riferimento per gli studi in argomento. Esso è caratterizzato dalla presenza di numerosi soggetti economici, in cui non vi sono barriere di ingresso e/o di uscita e il prezzo di mercato non può essere influenzato dalle decisioni di singoli operatori (Samuelson et al., 2019).

Il mercato dei beni fondiari, invece, è notoriamente poco dinamico, registra pochi scambi e vede la partecipazione di esiguo numero di soggetti economici. Riprendendo le affermazioni del Medici (1974) ed integrandole con il vigente quadro socio-economico e di mercato, l'adozione del principio dell'ordinarietà consente di avvicinarsi alle condizioni del mercato di libera concorrenza, ovviando gli effetti distorsivi dovuti a:

- surplus e/o deficit dei fattori della produzione. Il valore ordinario è quello che la maggior parte dei soggetti economici operanti su quel mercato attribuirebbero a prescindere dai surplus e/o deficit dei fattori, ovvero è il valore medio della distribuzione normale dei valori che gli attribuirebbero;
- le capacità non ordinarie dell'imprenditore. Il valore ordinario non incorpora, e non deve incorporare, le capacità dell'imprenditore che non sono parte della transazione;
- la presenza di barriere al mercato, in *primis* il prezzo. Il valore ordinario consente la più ampia partecipazione di operatori sul mercato;
- la scarsa partecipazione di soggetti economici al mercato. Il valore ordinario riflette i caratteri ordinari del bene, mentre le offerte attestano l'esistenza di differenti utilità attese. L'offerta maggiore è quella fornita da colui che ha l'aspettativa di utilità più elevata, che razionalmente dovrebbe essere quell'impiego più efficiente, efficace ed economicamente conveniente tra gli usi alternativi possibili del bene;
- l'esigua disponibilità di dati del mercato fondiario.

#### 3.2.2 La partecipazione al mercato

Un mercato è tanto più efficiente quanto maggiore il numero degli operatori che vi partecipano, tuttavia il prezzo di ingresso del bene può configurarsi come una barriera con l'effetto di ridurre la competitività tra gli operatori.

A titolo esemplificativo si ipotizzi che sul mercato vi sia l'offerta di tre aziende dalle caratteristiche analoghe, eccetto per l'ordine di grandezza (superficie),



per cui è possibile distinguere l'azienda piccola, quella media e quella maggiore. Il mercato di queste aziende vede la partecipazione di un consistente numero di potenziali acquirenti dalle disponibilità monetarie variabili: da estremamente esigue a quelle estremamente elevate, dando vita ad una funzione di distribuzione a campana. Ciascun acquirente decide in modo indipendente ed è libero di assumere la decisione che reputa più opportuna, con l'unico vincolo di non dover sfiorare il proprio budget. Le scelte saranno soprattutto influenzate dal costo opportunità del denaro.

All'acquisto dell'azienda minore potrebbero partecipare tutti gli acquirenti presenti sul mercato; tuttavia, vi prenderanno certamente parte coloro che hanno un budget non superiore al prezzo base dell'azienda media. Per questo gruppo, l'azienda piccola è la sola a cui possano realmente partecipare dati i limiti del budget, mentre per il gruppo degli acquirenti con il budget superiore l'acquisto dell'azienda minore non sarebbe economicamente vantaggioso. Essi acquisterebbero l'azienda minore a prezzo basso data le sue ridotte dimensioni, ma pagando un prezzo unitario maggiore (€/ha), ovvero impiegando in modo inefficiente il budget, poiché con la stessa somma potrebbero acquistare l'azienda media, avente dimensioni maggiori e ad un prezzo unitario minore. Per quel che riguarda l'azienda maggiore, essa ha un prezzo base elevato, tale da divenire una barriera invalicabile per gli acquirenti con budget medi e/o ridotti. I pochi grandi acquirenti che vi partecipano daranno vita ad una competizione seppur piuttosto "contenuta", che in genere determina un incremento del prezzo unitario piuttosto esiguo, seppur il valore assoluto dell'azienda maggiore è molto elevato per via dell'ampia superficie. L'azienda media è, invece, quella che raccoglie il maggiore numero di acquirenti. Essa accoglie gli operatori che hanno budget superiori ai piccoli acquirenti ed inferiori ai grandi acquirenti. La loro maggiore numerosità favorisce una maggiore competizione. Qualora si dividessero in due gruppi, ossia quelli con budget minori della media e quelli aventi budget superiori alla media, i primi sarebbero disposti ad acquistare avanzando rialzi in relazione alle loro aspettative ed utilizzando tutto il budget disponibile, conseguentemente quelli con il budget superiore dovranno fare dei rialzi maggiori dei primi per poter acquistare l'azienda. Per l'azienda media sussistono pertanto le condizioni per la più ampia partecipazione di acquirenti che potenzialmente dovrebbe consentire la maggior competizione tra gli stessi.

#### **4. Rapporto tra ordinarietà e società**

Dato l'inquadramento teorico di un bene rispetto al principio dell'ordinarietà, lo schema logico prevede l'implementazione del processo di stima attraverso l'individuazione del criterio economico-estimativo, dell'opportuno procedimento di stima, per giungere alla formulazione del giudizio di valore. In questa parte il mero concetto teorico risulta vago ed equivoco rispetto a dei profili di interesse sociale, riconducibili ad aspetti etici e di legalità.

#### 4.1 *Ordinarietà ed economia*

L'assunto del "profitto nullo" ( $T=0$ ) è maturato in un contesto economico, sociale e culturale profondamente diverso dall'attuale. Sul piano teorico l'imprenditore è destinato a non avere alcuna remunerazione poiché progressivamente i margini di profitto tendono ad assottigliarsi e l'equilibrio stabile dell'impresa vede l'assenza di qualsiasi profitto. L'economia generale, tuttavia, da tempo distingue tra un profitto normale, ovvero l'equa remunerazione dell'imprenditore per l'attività di coordinamento dei fattori di produzione e l'extra-profitto, quale compenso per l'assunzione del rischio di impresa (Zamagni, 1990). Il legislatore da decenni ha riconosciuto il diritto al compenso per l'imprenditore (utile netto dell'impresa). Esso è stimato nell'ordine del 10% dei costi di produzione (D.lgvo 152/2006), quale remunerazione per l'attività di coordinamento a prescindere dai risultati dell'impresa (utile netto d'impresa), a cui si sommerebbero eventuali margini di extra-profitto derivanti dalle sue particolari abilità.

I testi sia di economia agraria che di estimo attribuiscono al "profitto nullo" un valore concettuale importante tanto per l'azienda che per l'impresa. L'imprenditore si assume il rischio di impresa e deve la sua remunerazione alle proprie capacità gestionali. A prescindere di quale sia il contributo al funzionamento dell'impresa, riceverà la remunerazione solo se i ricavi dell'attività saranno superiori ai costi sostenuti per svolgerla. Qualora questi ultimi siano superiori ai ricavi l'imprenditore procederà a sanare l'equilibrio di bilancio utilizzando il proprio patrimonio.

Assumere che l'imprenditore, nel ruolo di coordinatore dei fattori produttivi, non abbia alcuna remunerazione è un'affermazione eticamente discutibile: egli è l'unico soggetto economico a cui non si riconosce alcuna remunerazione malgrado il contributo dato al funzionamento dell'impresa. Esemplicando, se un imprenditore ordinario acquistasse un'azienda ordinaria e continuasse a gestirla ordinariamente, la sua remunerazione deriverebbe solamente se è in grado di assicurare una combinazione efficiente dei fattori produttivi<sup>13</sup>.

La posizione degli studiosi dell'Estimo rurale si è evoluta nel tempo, ma ancora non è unanimemente condivisa. Il Di Cocco (1960) ha affrontato la questione del profitto ed extra-profitto, il Merlo (1991) include tra i fattori produttivi dell'azienda agraria l'organizzazione produttiva, Tempesta (2011) riconosce l'esistenza di un profitto ordinario nell'azienda ordinaria, mentre vari testi anche recenti Gallerani et al, (2004) Gallerani (2010) ribadiscono l'assunto del profitto nullo dell'imprenditore. Vi è dunque l'evidenza che nella stima dei beni e dei servizi il principio dell'ordinarietà non giustifica l'assenza di qualsiasi remunerazione dell'im-

---

<sup>13</sup> Essendo il prezzo di mercato dei beni un parametro imm modificabile, i costi-reddito associati alle attività operative svolte in azienda, sono l'unica leva disponibile affinché l'imprenditore abbia la propria remunerazione. Non dovrebbe pertanto sorprendere la ricerca di forme di sotto-remunerazione del lavoro, di lassa disciplina nell'attuazione delle misure di sicurezza nel cantiere e nei lavoratori e/o dell'uso di macchine obsolete, etc..

prenditore, rappresentata dal profitto normale oppure dall'utile netto d'impresa, mentre nullo dovrebbe essere l'extra-profitto<sup>14</sup>.

#### 4.2 Ordinarietà ed aspetti legali

Nell'impresa ordinaria ci si attende che l'insieme dei fattori produttivi siano anch'essi ordinari, ovvero è ragionevole assumere che questi siano presenti in misura proporzionata ed in un giusto rapporto tra fabbisogno ed attività praticate. Ciò è coerente con l'idea che l'azienda ordinaria impieghi in modo efficiente, efficace ed economicamente remunerativa i fattori della produzione.

Un profilo particolare è rappresentato da quei fattori della produzione dalle cui economie possono derivare degli extra-profitti<sup>15</sup>. La lista è lunga e varia: dalla manodopera illegale, all'impiego di fattori della produzione vietati, all'uso di macchine e macchinari privi di dispositivi di sicurezza, a dichiarazione e certificazioni false, etc..

L'estimatore nell'allinearsi alla rigida ortodossia estimativa, adotterebbe il principio dell'ordinarietà che parte dell'analisi della realtà oggettiva. In presenza di un quadro ordinario come sopra descritto, il giudizio di valore ordinario incorporerebbe in sé l'economia dell'illegalità. Nella letteratura estimativa non sono state ravvisate posizioni esplicite in materia, probabilmente poiché si assume che ciò costituisca un'ovvietà: il quadro ordinario trova un suo limite nel quadro normativo-legislativo e regolamentare esistente (ordinarietà giuridica)<sup>16</sup>.

### 5. I tipi di valore

Nel lontano passato il giudizio di valore era validato dall'origine trascendente ed il committente lo acquisiva come "atto di fede"<sup>17</sup>. Impostazione superata con il coinvolgimento di una *figura qualificata e deputata alla sua determinazione* supera

<sup>14</sup> Dal punto di vista dell'economia agraria l'utile netto d'impresa, ovvero il profitto ordinario, sarebbe un onere del costo del lavoro, mantenendo inalterata la struttura generale di bilancio dell'azienda agraria.

<sup>15</sup> È il caso del capitale umano e di quello di esercizio che, come introdotto precedentemente, possono caratterizzarsi per profili di illegalità (Pettenella e Secco, 2004).

<sup>16</sup> L'imprenditore avendo acquisito il profitto ordinario, se persegue ulteriori extra-profitti attraverso scelte che intaccano i profili di legalità, questi rientrerebbero nella componente del rischio d'impresa operando con standard non conformi a quelli dovuti.

<sup>17</sup> Forte e Fusco Girard (1971) citano l'opera di Fineschi (1785) in cui si afferma "Nei tribunali si producono delle stime indicanti il solo prezzo che è il risultato del capriccio degli estimatori, ma non dà ragione alcuna da cui rilevasi per quale motivo si è dato un prezzo piuttosto che un altro". Lo schema di perizia nella parte finale recitava "Considerato quello che è da considerarsi ed osservarsi e fatte tutte le dovute detrazioni, ripetendo in nome di Dio, stimato secondo perizia e coscienza, il detto podere, si è riconosciuto ascendere il suo vero e giusto prezzo alla somma di .....". Entrambi i due passaggi evidenziano il carattere (quasi) "trascendente" del giudizio di valore del bene.

solo in parte la problematica del “trascendente”. L’ermeticità del processo estimativo di fatto si concludeva con un giudizio di valore su basi “trascendenti” ed in quanto tale replicabile *tout court* per la stima di qualsiasi bene e per qualunque ragione pratica. Con l’affermazione della dottrina estimativa il giudizio di valore di un bene fondiario diviene il frutto di un processo estimativo definito ed articolato. Riconoscere l’ordinarietà come il “caposaldo dell’estimo” tuttavia, appare una forzatura, poiché esso non supporta in modo pro-attivo tutti i processi estimativi. L’ampliamento delle ragioni pratiche dei processi estimativi vede una crescente domanda:

- a. di giustizia economica, generatisi da ricorrenti introduzione di limitazioni d’uso dei diritti reali, (stime di indennizzi/risarcimenti per le limitazioni d’uso dei diritti reali, valutazione di investimenti e di miglioramenti, etc.) (Ente Italiano di Normazione, 1999; Messori, 2016);
- b. di beni speculativi, i cui soggetti economici, dalle rilevanti disponibilità finanziarie, perseguono obiettivi d’uso efficiente dei beni ed elevata remunerazione delle risorse investite.

Per entrambe le fattispecie il principio dell’ordinarietà non può essere assunto come cardine del processo estimativo. Si ritiene pertanto che sussistano le condizioni per procedere ad una sistematizzazione dei tre differenti tipi di valore, che sono:

- il valore specifico, da cui il principio di specificità;
- il valore ordinario, da cui il principio di ordinarietà;
- il valore efficiente e maggiormente remunerativo, da cui il principio dell’uso più efficiente e maggiormente remunerativo dei beni.

### 5.1 Il principio di specificità ed il valore specifico

Trattasi di un principio che dovrebbe innervare i processi estimativi la cui ragione pratica è la stima delle variazioni del valore dei beni, per scelta o per sopraggiunti eventi indipendenti dalla volontà dell’imprenditore/possessore dei beni. Il processo estimativo si dovrebbe concentrare unicamente sul bene oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui versa al momento della stima, con l’organizzazione e le modalità di gestione in attuazione, nonché data la congiuntura di mercato vigente. In sintesi, implementando il principio di specificità ed il valore specifico. Ciò consentirebbe di fornire una valutazione concentrandosi sulle strette caratteristiche del bene, siano essi caratteri comuni, oppure ricorrenti e/o eccezionali (positivi e/o negativi) rispetto al contesto di altre aziende simili. I dati elementari dovrebbero essere acquisiti prioritariamente dal bene in stima, quindi solo in caso di indisponibilità si dovrebbe far riferimento ai beni prossimi a quello in stima, eventualmente corretti per essere verosimili per il bene in stima. I dati riferiti a contesti territoriali di area vasta possono utilizzarsi purché siano opportunamente perequati alla situazione puntuale e comunque da utilizzarsi allorché non vi siano altri dati più prossimi al bene.

I dati utilizzati dovrebbero essere oggettivi e documentati, in una logica di trasparenza, tracciabilità e replicabilità. Le competenze dell’imprenditore e le sue ca-

pacità, siano esse particolarmente eccelse oppure povere, si andranno a ripercuotere sul valore del bene. Il tornaconto dell'imprenditore in questo processo estimativo è comunque nullo ( $T=0$ ), non perché il profitto è nullo, bensì poiché è il medesimo imprenditore a gestire l'azienda *ex-ante* ed *ex post* l'evento perturbatore ed in quanto tali le sue capacità imprenditoriali sono esattamente le stesse.

Il giudizio di valore è esclusivo, unico e specifico del bene in stima. Beni simili che registrassero il medesimo evento avverso, dovendo procedere alla stima del danno, i vari processi estimativi condurrebbero a giudizi di stima differenti.

Si ricorre al principio di specificità per i giudizi dell'Estimo legale (indennità/risarcimenti per limitazioni ai diritti reali.) e per la formulazione dei giudizi di convenienza (dai miglioramenti fondiari, alle valutazioni degli investimenti privati, etc).

Simonotti (2006) introduce il ristoro ordinario come quella somma monetaria che la maggior parte degli individui considererebbe congrua per il contesto in valutazione. Se per un verso questo approccio risponde alle esigenze individuali di giustizia economica, per l'altro, l'egoismo individuale potrebbe condurre a valutazioni svincolate dal quadro oggettivo in valutazione e quest'ultimo difficilmente potrebbe essere spiegato in una prospettiva di trasparenza, tracciabilità e replicabilità nel processo di valutazione. Da cui l'intervento del legislatore finalizzato a creare le condizioni che assicurino la dovuta giustizia economica attraverso l'emanazione di leggi ordinarie o speciali<sup>18</sup>. In esse sono indicati profili operativi propri dell'Estimo legale, da cui non è possibile prescindere nello sviluppo del processo estimativo e che vanno a catturare le situazioni specifiche dei singoli beni.

## 5.2 Il principio di ordinarietà ed il valore ordinario

Per la stima di beni ai fini della compravendita, sia avvalendosi del criterio del più probabile valore di mercato oppure con quello di capitalizzazione dei redditi, l'estimatore formula un giudizio attenendosi ai dettami del principio dell'ordinarietà. Il processo estimativo richiede dapprima la verifica dell'ordinarietà dell'azienda, ovvero se essa possiede quei caratteri che avrebbe avuto qualora fosse stata gestita da altri imprenditori, nel medesimo quadro socio-economico e di mercato. Questa condizione metafisica<sup>19</sup> è superata facendo riferimento al contesto territoriale di appartenenza: è definita come ordinaria quell'azienda le cui decisioni assunte dall'imprenditore sono analoghe a quelle che altri imprenditori, del medesimo contesto territoriale, hanno più frequentemente adottato all'interno della loro realtà aziendale.

Ipotizzando che le capacità imprenditoriali siano un carattere commensurabile, come gran parte dei fenomeni (Berenson e Levine, 1989) questi generano una fun-

---

<sup>18</sup> Si pensi alla legislazione che caratterizza la tematica delle limitazioni all'uso dei beni (danni, espropri, servitù, etc.).

<sup>19</sup> Nessun altro può gestire il bene se non colui che effettivamente lo gestisce.

zione di distribuzione normale, per cui gran parte degli imprenditori si concentrano intorno alle capacità più frequenti, ovvero medie, presenti in zona. Avendo capacità analoghe, posti a gestire una medesima azienda, adotterebbero le medesime scelte. Seguendo questa logica, l'impresa ordinaria comprende:

- un imprenditore ordinario, ovvero un soggetto economico che ha capacità non superiori o inferiori agli altri imprenditori in zona;
- un'azienda ordinaria che impiega i fattori della produzione (terra, lavoro, capitali e organizzazione imprenditoriale) in entità, tipo, disponibilità e qualificazione pari a quella delle altre imprese analoghe della zona.

Il processo estimativo conduce ad un valore ordinario. Eventuali caratteri intrinseci all'azienda e non ordinari sono assommati a questo valore attraverso le "aggiunte e detrazioni", mentre quelli che derivano dal contesto territoriale (estrinseci) sono assommati attraverso i "comodi e scomodi".

Il principio dell'ordinarietà trova la sua valorizzazione nella stima del capitale fondiario in mercati statici e con scarse informazioni sugli scambi di mercato di beni analoghi. Esso potrebbe essere introdotto come postulato allorché si fosse in presenza di mercati dinamici, in cui siano disponibili numerose osservazioni di beni simili. In questi contesti il ricorso al procedimento econometrico diviene un imperativo.

### 5.3 Il principio dell'uso più efficiente e maggiormente remunerativo<sup>20</sup> ed il valore d'uso più efficiente e maggiormente remunerativo

Introdotta a livello internazionale per le valutazioni immobiliari, esso può comprendere anche i beni fondiari. Il principio del valore d'uso più efficiente e maggiormente remunerativo è volto a definire il valore di un bene nella prospettiva di assicurare al possessore il più elevato valore atteso<sup>21</sup> (Simonotti, 2012). L'estimatore ricerca di definire il valore considerando i possibili usi alternativi, sia rispetto alle condizioni esistenti, oppure a quelle potenziali derivanti dalla sua trasformazione (AA.VV., 2011) nei limiti in cui ciò sia possibile. L'alternativa migliore è quella che assicura il maggior valore atteso, quantificato come prodotto del valore di trasformazione per la probabilità che esso si realizzi, oppure che garantisca il maggiore rendimento netto dell'investimento. I limiti delle alternative potenziali sono riconducibili al dover essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

Questo tipo di valore soddisfa l'obiettivo dell'uso più efficiente ed economicamente più remunerativo di un bene. Il mercato si caratterizza per la presenza di un'esigua numerosità di acquirenti che posseggono, o possono accedere, a dispo-

<sup>20</sup> Traduzione dell'autore dell'*Highest and Best Use Value* citato in letteratura.

<sup>21</sup> Questo approccio richiama la posizione dei "suscettivisti" che affermavano la necessità di sviluppare il processo estimativo rispetto al valore in *potentia* del bene.

nibilità finanziarie importanti. Le capacità degli imprenditori sono superiori alla media<sup>22</sup> e questi hanno delle utilità/aspettative non comuni rispetto a quelle degli operatori locali.

## 6. Conclusioni

Negli ultimi decenni l'Estimo rurale ha dovuto rispondere ad una crescente domanda di stime di valori. Si citano in particolare la crescente richiesta del valore delle limitazioni d'uso, nonché del valore di beni non ordinari in cui operano soggetti economici non ordinari. Parallelamente vi sono state sollecitazioni all'introduzione di standard di qualità dei processi estimativi affinché siano trasparenti, tracciabili e replicabili. Il settore estimativo rurale non è stato sollecito nell'accogliere questa domanda d'innovazione, bensì ha proceduto ad una conservazione e, per taluni aspetti, semplificazione o marginalizzazione del *corpus* teorico, salvaguardando taluni assunti che sia l'economia generale che quella agraria hanno da tempo affrontato e superato.

Sorprende in particolare il ridimensionamento del principio dell'ordinarietà. Riconosciuto quale principio imprescindibile del processo estimativo, negli ultimi anni sta conoscendo un oblio silenzioso, sia per quel che riguarda il suo ruolo specifico, che rispetto ad eventuali altri principi che possano consolidare le nuove domande di valore dei beni.

Dall'analisi svolta si evince che il principio dell'ordinarietà conserva appieno la sua attualità rispetto alla stima dei beni fondiari, laddove vi sono mercati circoscritti, con pochi operatori, pochi scambi e privi di memoria storica degli scambi intervenuti. Esso ha un ruolo pro-attivo allorché la ragione pratica è la compravendita o la definizione del valore imponibile del capitale fondiario. La definizione dell'impresa ordinaria non è un passaggio meramente teorico e assiomatico. Essa, per un verso, fornisce il vantaggio di un quadro teorico che consolida il giudizio di valore, per l'altro verso, essendo il capitale fondiario<sup>23</sup> sensibile alla dinamica del mercato dei beni generati dal suo utilizzo, la rendita assoluta di cui gode la proprietà dipende proprio da questi ultimi. Per non assommare gli effetti differenziali, l'impresa nel suo complesso dovrebbe trovarsi in una situazione di equilibrio stabile di mercato, in cui: gli extra-profitti sono nulli e non si registrano surplus o deficit nei fattori produttivi<sup>24</sup>; i capitali impiegati in azienda sono qualitativamente e quantitativamente proporzionali alle esigenze nonché; tutti i fattori produttivi sono remunerati; e l'attività si svolge

---

<sup>22</sup> Gli acquirenti sono quell'esiguo numero di imprenditori che si collocano nella parte destra della funzione di distribuzione delle capacità imprenditoriali (Figura 1).

<sup>23</sup> Il capitale fondiario è un bene disponibile in quantità fissa e limitata, insensibile alle dinamiche di mercato. Qualora il prezzo variasse la quantità del capitale fondiario non può comunque variare.

<sup>24</sup> In questa locuzione rientra anche il fabbisogno di lavoro ordinario per la gestione.

Tabella 2. Quadro sinottico delle branche dell'Estimo e della Valutazione.

| Macro-branche             | Branche  | Metodo                      | Principio                           | Genere del giudizio | Tipi di scopo                      | Ragione pratica  | Oggetto  |
|---------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------|--|--|
| Estimo dei beni privati   | Estimo dei beni fondiari e di mercato                  | Comparativo                 | Ordinarietà                         | Estimativo          | Compravendita e fiscalità          | Compravendita; Valore imponibile                                   | Prezzo di mercato<br>Capacità reddituale   |
|                           | Estimo dei diritti reali                               | Comparativo                 | Specificità                         | Economico           | Giustizia economica                | Danni, Espropri, Servitù, Miglioramenti fondiari <sup>(1)</sup>    | Indennizzi, Risarcimenti,  |
|                           | Estimo delle scelte tra alternative                    | Comparativo                 | Specificità                         | Economico           | Valutazione di convenienza         | Miglioramenti fondiari <sup>(2)</sup> ; Analisi investimenti, etc. | Giudizi di convenienza   |
|                           | Estimo dei beni con prospettive d'uso più efficienti   | Comparativo                 | D'uso più efficiente e remunerativo | Economico           | Efficientamento degli investimenti | Investimenti speculativi   | Prezzo di mercato  |
| Valutazioni beni pubblici | Valutazioni di servizi e funzioni ecologico-ambientali | Rilevamento utilità sociale | Campionamento statistico            | Socio-economico     | Utilità sociale                    | Valore dell'utilità sociale  | Beni ambientali, pubblici e altri beni non quotati dal mercato (servizi ecosistemici; esternalità; etc.) |

(1) Migliorie apportate sui capitali;

(2) Valutazione ex-ante di miglioramenti dei capitali.

in conformità al quadro normativo vigente. Dato questo inquadramento, l'estimatore formula il giudizio di stima basandosi sui caratteri connaturati del capitale fondiario<sup>25</sup>. Questa è una condizione affinché sul mercato vi sia la più larga partecipazione di operatori economici e quindi vi sia ampia competizione tra gli stessi. A fronte di questa evidenza l'estimatore dovrebbe caratterizzare il processo estimativo con standard di trasparenza, tracciabilità e replicabilità. In partico-

<sup>25</sup> Esso deve tener conto comunque delle "aggiunte e detrazioni" di eventuali altre componenti oggettive ed intrinseche nonché "comodi e scomodi" esogeni al contesto aziendale. In entrambi i casi al netto delle capacità imprenditoriali.



lare si ritiene che dovrebbe dare maggiore attenzione a descrivere i caratteri che determinano l'ordinarietà in termini di:

- equivalenza tipologica per dimensione ed investimenti permanenti realizzati;
- equivalenza dei capitali (di esercizio e di lavoro) per tipologia ed entità;
- analogia dei tipi di produzione e dei loro caratteri quali-quantitativi;
- riferimento ai medesimi mercati di allocazione dei prodotti.

Laddove la ragione pratica sia differente rispetto alla compravendita oppure alla definizione del valore imponibile (Tabella 2), il principio dell'ordinarietà non fornisce alcun riferimento. La citazione "*conventio ad excludendum*", o qualsiasi altra citazione estrusiva, rende gli altri processi estimativi privi di qualsiasi riferimento teorico, da cui l'integrazione con il principio di specificità per l'Estimo dei diritti reali e quello delle scelte tra alternative, per un verso, nonché il principio del valore d'uso più efficiente e remunerativo per l'Estimo dei beni con prospettive d'uso più efficienti (Tabella 2).

Al principio di specificità si ricorre per le stime proprie dell'Estimo legale ed a quelle dei giudizi di convenienza. L'attenzione dell'estimatore dovrebbe soffermarsi sui caratteri specifici del bene, ossia deve prendere atto dello stato di fatto e di diritto, delle capacità dell'imprenditore e/o gestore, dei capitali di esercizio e dei capitali monetari impiegati, del capitale umano coinvolto, della situazione di mercato e della congiuntura economica vigente, il tutto riferito al momento della stima. Il rapporto con altri beni, laddove vi siano analogie, è dovuto per l'acquisizione di informazioni utili ai fini del processo di stima, valutandone la traslazione tal quale o il suo ragguaglio. Questo diverso profilo di analisi del bene si può considerarsi come l'*alter ego* di quello dell'ordinarietà.

Il valore d'uso più efficiente e remunerativo è il terzo tipo di valore. Seppur l'obiettivo è quello della compravendita, il bene in stima possiede, oppure può acquisire, caratteri tali da consentire un uso non ordinario. Gli acquirenti che operano su questi mercati sono in numero piuttosto esiguo ed hanno una capacità monetaria elevata. La loro azione è finalizzata a massimizzare l'utilità marginale del bene anche attraverso investimenti importanti, purché possano essere recuperati dalla redditività del bene. Sussiste un'evidente analogia con i beni in *potentia* dei suscettivisti, tuttavia il valore d'uso più efficiente si basa sul riconoscimento di opportunità, l'esistenza di condizioni formali per la trasformazione, nonché la quantificazione dei costi e dei ricavi attesi e la verifica della convenienza alla sua realizzazione.

I tre diversi principi sono tra loro complementari, realizzando un *continuum* teorico che comprende i diversi possibili scopi estimativi in ambito privato, fornendo per ciascun principio un quadro pro-attivo con cui l'estimatore deve approcciarsi per formulare il giudizio di valore.

## Bibliografia

- AA.VV. (2011). *Codice delle valutazioni immobiliari*. A cura di Giammaria V., Banbagioni G. Simonotti M. Tecnoborsa. 4° Edizione. [http://www.aspera.biz/wp2/wp-content/uploads/2013/12/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari\\_IV.pdf](http://www.aspera.biz/wp2/wp-content/uploads/2013/12/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari_IV.pdf).

- Begg, D., Fisher, S., & Dornbusch, R. (2007). *Economia*. 2° Edizione. Milano, McGraw-Hill.
- Bellintani, S., & Ciaramella, A. (2017). *Due diligence immobiliare. Qualità delle informazioni per la valorizzazione immobiliare*. Milano, FrancoAngeli Editore.
- Benedetti, G., & Carbone, F. (2018). Perizia di stima del valore di macchiatico: caratteri, contenuti ed autovalidazione. *Forest@*, 15, 75–86.
- Berenson, M. L., & Levine, D. M. (1989). *Statistica per le scienze economiche*. Bologna, Zanichelli Editore.
- Bernetti, I., & Romano, S. (2007). *Economia delle risorse forestali*. Volume II. Napoli, Liguori Editore.
- Bordiga, O. (1907). *Trattato delle stime rurali*. Vol. I, Napoli.
- Brizi, A. (1936). *Lezioni di metodo dell'Estimo agrario*. Portici. Facoltà di Agraria della Regia Università degli Studi di Napoli.
- Cantisani, G. B. (2008). *Estimo, economia ambientale, ingegneria economica*. Roma, EPC Libri.
- Castello, G. (2012). *Il nuovo Estimo. Metodi e standard di stima immobiliare*. Assago, Wolters Kluwer Italia.
- Di Cocco, E. (1957). *Per una definizione di estimo*. Genio Rurale, 9.
- Di Cocco, E. (1960). *La valutazione dei beni economici*. Bologna, Edizioni Calderoni.
- Di Cocco, E. (1984). *Economia dell'azienda agraria*. Bologna, Edizione Nautilus.
- Di Fazio, S. (1993). Le istruzioni del Secchioni "agli estimatori di beni di suolo". *Aestimum*, 30, 85–95.
- Ente Italiano di Normazione (UNI) (1999). *Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia*. UNI 10839-1:1999. Roma.
- Famularo, N. (1943). Dalla variabilità del valore con lo scopo della stima e di un possibile sesto criterio di stima. *Rivista del Catasto*, 3.
- Famularo N., 1969. *Teoria e pratica delle stime*. Torino, UTET.
- Fineschi, A. M. (1825). *Regole teorico-pratiche e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*. Milano, Tipografia di Carlo Viscontini.
- Forte, C., De Rossi, B., & Ruffolo, G. (1974). *Principi di Economia ed Estimo*. Milano, Etas Libri.
- Forte, C., & Fusco Girard, L. (1971). L'evoluzione storica dell'attività estimativa. *Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*, 1-2-3.
- Gallerani, V. (2011). *Manuale di Estimo*. Milano, McGraw-Hill. Seconda Edizione
- Gallerani, V., Zanni, V., & Viaggi, D. (2004). *Manuale di Estimo*. Milano, McGraw-Hill. Prima Edizione
- Grillenzoni, M., & Grittani, G. (1990). *Estimo. Teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*. Bologna, Edizioni Agricole.
- Grittani, G. (1987). *Lezioni di Estimo rurale e territoriale. Metodologia e casistica*. Bari, Adriatica Editrice.
- Grittani, G., & Grillenzoni, M. (1994). *Estimo: teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*. Bologna, Calderini.
- International Valuation Standard Council - (IVSC) (2013). *International valuation standard 2013*. Framework and requirements, London.
- Lo Bianco, G. (1961). *Estimo*. Milano, Editore Ulrico Hoepli.
- Malacarne, F. (1955). *Sulla stima dei miglioramenti fondiari*. Genio Rurale, 1.
- Malacarne, F. (1977). *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*. Bologna, Edagricole.
- Marenghi, E. (1994). *Lezioni di Estimo*. (copia anastatica) a cura Venzi, L. Roma, INEA.
- Medici, G. (1937). *Lezioni di Estimo*. Bologna, Nicola Zanichelli Editore.
- Medici, G. (1949). *Estimo Rurale, Civile e Catastale*. Bologna, Edizione Agricole.
- Medici, G. (1974). *Elementi di Estimo Rurale, Civile e Catastale*. Bologna, Edizioni Edagricole.
- Medici, G. (1977). *Principi di Estimo*. Bologna, Calderini.
- Merlo, M. (1991). *Elementi di economia ed estimo forestale-ambientale*. Padova, Patron Editore.
- Messori, F. (2016). *Introduzione alla teoria delle valutazioni*. Milano, Edizione FrancoAngeli.
- Michieli, I. (1982). *Estimo*. Bologna, Edagricole.
- Michieli, I., & Michieli, M. (2002). *Trattato di Estimo*. Bologna, Edagricole.

- Milanese, E. (1998). Spunti estimativi nelle lettere di Plinio il Giovane. *Aestimum*, (19), 114–124.
- Pareglio, S. (2007). *Il valore dell'ambiente*. Economia e Ricerche. Milano, Editore V&P.
- Pettenella, D., & Secco, L. (2004). Il lavoro in selvicoltura. Lo stato delle conoscenze in Italia. *Sherwood - Foreste ed Alberi Oggi*, 97(2), 6–14.
- Polelli, M. (2008). *Nuovo Trattato di Estimo*. 3° Edizione. Santarcangelo di Romagna, Maggioli Editore.
- Samuelson, P. A., Nordhaus, W. D., & Bollino, C. A. (2019). *Economia*. XXI Edizione. Milano, McGraw-Hill.
- Serpieri, A. (1917). *Il metodo di stima dei beni fondiari*. Firenze, Edizione M. Ricci.
- Serpieri, A. (1950). *La stima dei beni fondiari*. Bologna, Edizioni Agricole.
- Simonotti, M. (2012). *Metodi di stima immobiliare. Applicazione degli standard internazionali. Trattato teorico pratico*. Palermo, Dario Flaccovio Editore.
- Simonotti, M. (1989). *Fondamenti di metodologia estimativa*. Napoli, Liguori Editore.
- Simonotti, M. (2006). *Metodi di stima immobiliare*. Palermo, Dario Flaccovio Editore.
- Tempesta, T. (2011). *Appunti di Estimo rurale e ambientale*. Seconda Edizione. Padova, CLEUP Editore.
- Tempesta, T. (2018). *Appunti di estimo ambientale*. Prima Edizione. Padova, CLEUP Editore.
- Trinci, C. (1775). *Trattato delle stime de' beni stabili per istruzione, e uso degli estimatori*. (Digitalized by Google [https://archive.org/details/bub\\_gb\\_ZT2wh7JY7U4C](https://archive.org/details/bub_gb_ZT2wh7JY7U4C)).
- Turner, R. K., Pearce, D. W., & Bateman, I. (1996). *Economia ambientale*. Bologna, Il Mulino.
- Zamagni, S. (1990). *Economia Politica*. Roma, La Nuova Italia Scientifica.