

I principi dell'estimo

- Che cos'è l'estimo
- I principi basilari dell'estimo "italiano"
- Gli aspetti economici di stima
- Il metodo di stima
- Procedimenti per la stima del valore di mercato
- Procedimenti per la stima del valore di costo

22.1 Che cos'è l'estimo

(1) M. Grillenzoni, G. Grittani, *Estimo, teorie, procedure di valutazione e casi applicativi*, Edizioni Agricole, Bologna, 1994.

(2) A. Antonietti, "L'importanza dell'estimo nella società moderna", *Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*, n. 4-6, 1980.

Secondo la definizione più ampia, e quindi generica, "l'estimo è la disciplina che ha la finalità di fornire gli *strumenti metodologici* per la valutazione dei beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco"⁽¹⁾. Questi "strumenti metodologici" hanno origine da fondamentali teorie economiche, ma trovano applicazione pratica in tecniche operative che la disciplina estimativa ha messo a punto in tempi recenti.

Inizialmente, fin dalle origini antiche, le stime riguardavano il mondo agricolo (i possedimenti fondiari). Col passare del tempo questa disciplina ha allargato di molto il suo campo di azione; si possono così individuare tre fasi evolutive⁽²⁾:

- la prima ha per oggetto i fondi rustici, le scorte, i miglioramenti fondiari, le coltivazioni ecc. (**estimo rurale**);
- la seconda si estende al settore edilizio e industriale (**estimo civile e industriale**);
- la terza riguarda le risorse ambientali (**estimo ambientale**).

Vi sono poi contesti estimativi in cui le valutazioni devono essere effettuate secondo *criteri stabiliti per legge* e che per questo motivo è detto *convenzionale*.

- **l'estimo legale**, inerente ai *diritti* (espropriazioni per pubblica utilità, successioni ereditarie, servitù prediali ecc.);
- **l'estimo catastale**, in cui le valutazioni inerenti ai fabbricati e ai terreni hanno essenzialmente *finalità fiscali*.

22.1.1 Evoluzione storica della disciplina estimativa

L'estimo italiano

(3) Detta anche *scuola piemontese*, con i contributi di G. Borio, G. Fetterappa, C. Tommasina e altri.

La *cultura estimativa moderna* nasce in Italia nelle università, nella facoltà di agraria e di ingegneria, nella seconda metà dell'Ottocento. L'esigenza avvertita dagli studiosi, allora come oggi, era di rendere l'estimo "scientifico" al pari delle altre discipline tecniche. Non a caso è nella facoltà di ingegneria di Torino che nasce, con l'**antica scuola estimativa**⁽³⁾, la proposta di un *estimo razionale* come superamento di un diffuso *estimo empirico*, basato sull'esperienza personale del perito.

(4) Molti altri studiosi, quasi tutti docenti universitari nelle facoltà di agraria, hanno contribuito in questo periodo all'evoluzione dell'estimo: E. Di Cocco, F. Malacarne, E. Marengi, G. Tassinari, S. Misseri, G. Lo Bianco, C. Forte, F. Brizi, F. Campus, R. Romiti, L. Iacoponi, I. Michieli e altri ancora.

(5) La critica alla stima analitica del valore di mercato, già avanzata dal Medici, viene ripresa da Grillenzoni, Grittani, Polelli.

Il motto della scuola razionalista era: “un bene vale per ciò che rende” e lo strumento con cui si realizzava questo algoritmo era la matematica finanziaria. La razionalità, il bilancio e il calcolo erano dunque le leve con cui, secondo questi autori, veniva rimosso l'empirismo dalle stime.

La scuola razionalista ha avuto seguito nella prima metà del Novecento in tutte le università italiane e soprattutto nelle facoltà di agraria, diventate, soprattutto grazie ad Arrigo Serpieri, Nino Famularo e Giuseppe Medici ⁽⁴⁾, la “culla” degli studi estimativi. Grazie al dialogo e al confronto schietto e continuo tra questi studiosi si formò in Italia una disciplina estimativa *condivisa dalla comunità scientifica*, che prese il nome di **nuova scuola estimativa**. Il concetto basilare, che differenziò la nuova scuola da quella antica, è l'attenzione per il *metodo*. Il procedimento di stima viene definito infatti, essenzialmente, come un processo logico guidato dal metodo, in cui convergono molti ed eterogenei fattori e dove il calcolo ha un'importanza secondaria.

Nonostante ciò, la stima analitica del valore di mercato mediante la capitalizzazione dei redditi rimase per molto tempo un caposaldo della disciplina estimativa ma, a partire dagli anni '60-'70, questo principio dell'estimo razionale, già obsoleto nell'applicazione professionale, tramontò definitivamente con gli interventi degli studiosi di nuova generazione ⁽⁵⁾.

Il nuovo estimo

A partire dagli anni '70, come si è detto, l'estimo amplia il proprio settore operativo ai **beni ambientali** (aria, acqua, suolo, ecosistemi ecc.), che costituiscono una sottospecie dei beni pubblici. La nuova normativa per l'ambiente introduce infatti l'esigenza di stimare preventivamente l'impatto ambientale di un'opera o il danno causato dall'inquinamento. L'estimo, pertanto, che in precedenza si era occupato solamente di *beni privati* (*microestimo*), ora ha per oggetto anche i *beni pubblici* (*macroestimo*) su cui non esistono diritti di proprietà individuale e quindi non sono scambiati nel mercato. Ne consegue che l'approccio metodologico è completamente diverso, tanto da richiedere la creazione di apposite procedure, profondamente diverse da quelle messe a punto per i beni privati.

Si può quindi affermare che la stima dei beni privati, basata su metodologie consolidate, rappresenta l'estimo “tradizionale”, mentre la stima dei beni pubblici rappresenta il “nuovo” estimo.

Gli standard internazionali

Lo scenario operativo della disciplina estimativa si amplia ulteriormente, in questi ultimi anni, con una nuova scuola, che ha però le sue radici al di fuori della comunità scientifica italiana. Si tratta degli **standard internazionali** (IVS, *International valuations standard*): un complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, per la stima degli immobili.

Gli IVS sono definiti dall'IVSC (*International valuation standard council*) di Londra, organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite. In Italia la diffusione degli IVS è avvenuta a partire dal 2000 con il *Codice delle valutazioni immobiliari* (CDVI), pubblicato da Tecnoborsa sotto la guida del prof. Marco Simonotti ⁽⁶⁾, che costituisce di fatto l'impianto teorico e metodologico di queste procedure.

Gli IVS si caratterizzano per il rilievo puntuale e rigoroso di dati reali di mercato (compravendite di immobili simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici e statistici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima. Si vuole superare in questo modo una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata (ancora) sull'empirismo; si deve infatti notare come l'estimo “del

(6) M. Simonotti è docente universitario di estimo di lungo corso nella facoltà di ingegneria di Palermo ed è presidente di E-Valuations® Istituto di estimo e valutazioni.

(7) Codice delle valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI, pag. 3

metodo” della tradizione italiana, in mancanza di concrete basi teorico-metodologiche da parte degli operatori (non di rado improvvisati), abbia dimostrato sovente, nella pratica, di produrre stime poco motivate e deboli sul piano scientifico (non dimostrabili, non ripetibili, troppo legate alla persona che ha eseguito la stima). L’obiettivo degli IVS è invece “di introdurre principi operativi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di *certezza del prezzo e trasparenza*” (7).

Gli standard internazionali, pur di recentissima introduzione in Italia, stanno trovando un crescente interesse nel mondo delle professioni (banche, ordini professionali soprattutto) e per questo motivo sono di interesse scolastico, anche se in genere non possono riguardare i beni pubblici.

Gli ambiti estimativi

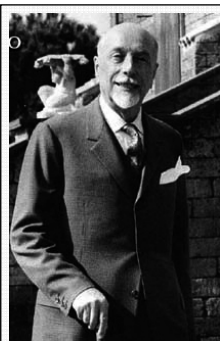
Per quanto detto, si deve suddividere lo scenario della cultura estimativa in tre ambiti, per i quali si applicano differenti impianti metodologici e che quindi saranno trattati in sezioni separate di questo volume:

- l’**estimo secondo la scuola tradizionale italiana (estimo del metodo)**, tuttora condiviso dalla comunità scientifica (nelle facoltà universitarie) e quindi ancora largamente diffuso;
- l’**estimo ambientale** dove, per la specificità del bene oggetto di stima, si applicano apposite procedure;
- gli **standard internazionali**, basati su procedure condivise a livello internazionale, ripetibili e razionali, particolarmente richieste in determinati contesti (in particolare nel settore delle garanzie bancarie).

In questo capitolo si proseguirà trattando dei principi generali dell’estimo secondo la scuola italiana, nelle sezioni dedicate si tratterà invece dei principi metodologici di ogni differente scuola. Tuttavia, quando possibile, si riporteranno concetti e si adotterà una terminologia generalmente condivisi.

22.2

I principi basilari dell’estimo “italiano”



Giuseppe Medici (1907-2000), *Principi di estimo*, Calderini, Bologna, 1972, pag. 2.

L’estimo italiano tradizionale ha per oggetto beni, come tipicamente i fabbricati e i terreni, su cui esistono diritti individuali di proprietà privata. Il “problema estimativo” nasce sovente nel momento in cui sorgono *conflitti*, tra individui diversi, in merito alla titolarità e alla consistenza patrimoniale di questi diritti. La necessità di risolvere il conflitto spinge i soggetti interessati a rivolgere un *quesito* a una persona esperta e imparziale, dotata di adeguate competenze tecniche. Si può quindi affermare che, per soddisfare date esigenze pratiche, si pongono dei quesiti e l’estimo come disciplina insegna come rispondere. In questo ambito l’attività estimativa è così definita dal Medici: “*il carattere fondamentale dell’estimo è quello di insegnare a esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, a un qualsiasi bene economico oggetto di stima*”. Da questa definizione si evince che:

- la stima è un **giudizio** pronunciato da una persona (*il perito*);
- scopo della stima è soddisfare **esigenze pratiche** (i rapporti conflittuali);
- oggetto di stima può essere **qualsiasi bene economico** (privato);
- il giudizio di stima è una **somma di moneta**.

Il procedimento di stima è quindi essenzialmente una *quantificazione monetaria*: “valutare un bene economico non significa altro che stabilire un’equivalenza tra il bene da stimare e la moneta” (8); le esigenze pratiche dell’estimo sono infatti di tipo economico, regolabili in denaro. Per questo motivo la valutazione deve con-

(8) G. Medici, *op. cit.*, pag. 7.