

**Flavio Messori**

**INTRODUZIONE  
ALLA TEORIA  
DELLE VALUTAZIONI**

**Tra dòxa e alétheia,  
una riflessione  
sul percorso dottrinale  
dell'estimo**

**FrancoAngeli**

## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.







**Società Agraria  
di Reggio Emilia**

La presente pubblicazione è stata realizzata grazie al contributo della Società Agraria di Reggio Emilia.

La Società Agraria di Reggio Emilia è una Fondazione nata nel 1806 con decreto napoleonico; scopo della Società è migliorare l'agricoltura e divulgare le novità e le innovazioni sia tecniche che scientifiche con un dibattito aperto a tutti. La Società Agraria di Reggio Emilia ha scelto di perseguire le proprie finalità erogando borse di studio a giovani laureati in scienze agrarie o chimiche con indirizzo agrario e favorendo la pubblicazione di opere che trattano argomenti inerenti all'agricoltura sia sotto l'aspetto tecnico-scientifico, sia storico-culturale.

Contatti: [societaagraria.re@libero.it](mailto:societaagraria.re@libero.it)

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio "Informatemi" per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

**Flavio Messori**

**INTRODUZIONE  
ALLA TEORIA  
DELLE VALUTAZIONI**

**Tra dòxa e alétheia,  
una riflessione  
sul percorso dottrinale  
dell'estimo**

**FrancoAngeli**

Copyright © 2016 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

Ristampa	Anno
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sui diritti d'autore. Sono vietate e sanzionate (se non espressamente autorizzate) la riproduzione in ogni modo e forma (comprese le fotocopie, la scansione, la memorizzazione elettronica) e la comunicazione (ivi inclusi a titolo esemplificativo ma non esaustivo: la distribuzione, l'adattamento, la traduzione e la rielaborazione, anche a mezzo di canali digitali interattivi e con qualsiasi modalità attualmente nota od in futuro sviluppata).

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le fotocopie effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale, possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da CLEARedi, Centro Licenze e Autorizzazioni per le Riproduzioni Editoriali ([www.clearedi.org](http://www.clearedi.org); e-mail [autorizzazioni@clearedi.org](mailto:autorizzazioni@clearedi.org)).

Stampa: Digital Print Service srl - sede legale: via dell'Annunciata 27, 20121 Milano;  
sedi operative: via Torricelli 9, 20090 Segrate (MI) e via Merano 18, 20127 Milano.

Estimo, gioiello culturale, capolavoro di sottile interpretazione e groviglio di interdipendenza tra teoria, economia, diritti e umanità.

*Enzo Di Cocco*

L'uomo non crea la materia, ma crea le ricchezze, perché determinando certi movimenti nella materia esistente, fa sì che ciò che non è utile diventi utile, e che ciò che è già utile cresca d'utilità.

*Emilio Nazzari*

Quell'artefice o scienziato o cultore di qualunque disciplina, che sarà usato paragonarsi, non con altri cultori di essa, ma con essa medesima, più che sarà eccellente, più basso concetto avrà di sé: perché meglio conoscendo le profondità di quella, più inferiore si troverà nel paragone. Così quasi tutti gli uomini grandi sono modesti: perché si paragonano continuamente, non cogli altri, ma con quell'idea del perfetto che hanno dinanzi allo spirito, infinitamente più chiara e maggiore di quella che ha il volgo; e considerano quanto siano lontani dal conseguirla. Dove che i volgari facilmente e forse alle volte con verità, si credono di avere, non solo conseguita, ma superata quell'idea di perfezione che cape negli animi loro.

*Giacomo Leopardi*





# INDICE

<b>Premessa</b>	pag.	11
<b>1. I fondamenti dell'Estimo (La matrice economica)</b>	»	13
1. Le ragioni delle origini e gli sviluppi (cenni)	»	13
2. Il campo di applicazione e l'ambiguità degli standard di valutazione	»	17
3. La natura dell'Estimo: teoria e ragione pratica	»	20
4. L'Estimo e la teoria del valore	»	23
5. Valore, scambio e giusto prezzo	»	27
6. Valore con mercato	»	29
6.1. Le determinazioni del valore e la dipendenza dallo scopo della stima	»	29
6.2. Dottrina economica e dottrina estimativa. La relatività del giudizio estimativo	»	34
6.3. L'effetto valorificante del tempo	»	37
7. Valore senza mercato	»	39
7.1. Lo scambio bene pubblico/bene privato	»	39
7.2. I criteri di valutazione	»	44
8. Prezzo della terra, valore dell'ambiente	»	48
9. Sulla neutralità del giudizio di stima	»	53
10. La misurabilità del valore di stima	»	56
<b>2. I contenuti e le categorie dell'Estimo (La dottrina)</b>	»	61
I. LA VALUTAZIONE DEI BENI CON MERCATO	»	61
1. La comparazione	»	61
2. La natura probabilistica del giudizio e il principio dell'ordinarietà	»	67
3. Ordinarietà, suscettività e valutazione territoriale	»	71
4. Ordinarietà e normalità	»	74
5. La previsione e la permanenza delle condizioni di stima	»	76

II. LA VALUTAZIONE DEI BENI SENZA MERCATO	pag.	82
6. Il valore economico totale e le sue componenti	»	82
7. Il valore intrinseco o di non uso	»	84
8. Sul principio di normalità	»	86
9. Beni privati, beni pubblici, beni relazionali. Natura e valutazione	»	89
10. La valutazione dei beni ambientali. Il principio della disponibilità a pagare	»	94
11. La valutazione dei beni relazionali	»	100
12. La stima dell'opera d'arte	»	104
13. L'opera d'arte, paradigma teorico-metodologico della valutazione?	»	109
III. LE VALUTAZIONI TERRITORIALI	»	111
14. Il valore nelle stime territoriali	»	111
15. La valutazione costi-benefici (cenni)	»	114
16. La valutazione di impatto ambientale (cenni)	»	119
17. Le valutazioni nell'ambito del marketing territoriale	»	122
<b>3. I canoni e gli ordinamenti dell'Estimo (La metodologia)</b>	»	125
1. La valenza dottrinale del metodo estimativo	»	125
2. Gli orizzonti temporali della perizia	»	128
3. Causalità e divenire nel procedimento di stima	»	131
4. I dati elementari e la stima dei dati ipotetici	»	135
5. Il criterio di stima	»	138
5.1. La natura strutturalista della valutazione	»	138
5.2. La scelta del criterio	»	140
5.3. La necessità del prezzo	»	148
5.4. Tipo economico, aspetto economico, criterio di stima	»	150
6. Comparazione e regressione multipla	»	151
7. Sul procedimento di stima	»	154
8. Il procedimento nella valutazione dei beni senza mercato	»	159
9. Le articolazioni funzionali del giudizio	»	160
10. Le fasi del giudizio	»	163
<b>Appendice. L'opera d'arte e il suo valore</b>	»	165
1. L'opera d'arte tra idealità e metodo	»	165
2. Che cos'è l'opera d'arte?	»	168
3. Il metodo	»	170
4. L'ablazione del tempo	»	172
5. Opera d'arte e fisicità del sapere	»	175

6. L'opera d'arte come entropia e informazione	pag.	178
7. L'entropia come misura dell'opera d'arte	»	181
8. Informazione e atemporalità: l'al di là dell'opera d'arte	»	185
9. L'opera d'arte oggetto di scambio: dal valore al prezzo	»	186
10. L'aporia della stima dell'opera d'arte	»	189
<b>Nota bibliografica</b>	»	195



## PREMESSA

Pressato da una casistica densa di problemi e in continuo divenire secondo categorie sempre meno coerenti con i principi che ne hanno formato l'attuale assetto, l'Estimo continua a diluirsi in una ritualità dettata dalla mutevole contingenza della pratica degli affari. Anche l'esigenza – che ogni tanto si manifesta – di convenire, per semplificare, su regole metodologiche comuni (si veda ad esempio la ricerca degli IVS – International Valuation Standards) non sembra arrestare la deriva “empiricistica” della disciplina, nonostante che la pervasività del mercato in tutti i contesti della convivenza civile imponga la ricerca del valore delle cose (forse come residua ideologia della diversità in un mondo sempre più massificato) e ribadisca implicitamente “la grande valenza teorica e pratica dell'Estimo per la sua operatività quotidiana quale codice della giustizia economica” (Misseri, 1992).

Questo imperativo rimane largamente disatteso soprattutto nei riguardi della valenza teorica (nonostante gli annosi dibattiti sulla natura dottrinale o pratica dell'Estimo) che mantiene tuttavia – non meno di altre discipline – il contenuto di una forma di conoscenza della verità. Anzi, l'Estimo vanta qualcosa in più. Non solo perché tratta del “valore”, che è tema intrigante e problema non risolto della dottrina, ma in quanto è proprio nella sua traduzione pratica di fatto estimativo che il valore viene trasformato in oggetto non come cosa in sé, ma come relazione spazio-temporale e concettuale necessaria alla sua interpretazione. È esattamente il contesto in cui (dopo Kant) si muove ogni attività scientifica. E non si vede per quale motivo l'Estimo non possa approfondirne il contenuto utilizzando modelli autonomi. Occorre un ritorno alle origini che riprenda questo paradigma gnoseologico, il costrutto mentale necessario per conoscere una realtà tuttora lasciata ad una lasca autointerpretazione priva di riferimenti conoscitivi unificanti.

Ciò è tanto più vero in quanto esiste la fondata impressione che una certa manualistica “moderna”, nell'intento pur lodevole di rincorrere e dominare una casistica sempre più ridondante e poliorientata (si pensi ai problemi di valutazione posti dall'economia ambientale, relazionale e del benes-

sere) proceda ad una eccessiva frammentazione degli argomenti, assegnando loro valenza autonoma anche quando rappresentano solo l'applicazione di statuti dottrinali consolidati; o trovi conveniente mutuare, con eccessivo entusiasmo, e perciò spesso acriticamente, da paradigmi di altre discipline senza valutare il rischio di perdere autonomia e rigore scientifico. O che si accentui la pervasività dell'aspetto normativo (il cosiddetto Estimo legale) che diventa fattore di governo anziché di semplice traduzione della dottrina. In breve permane il pericolo di fornire solo una visione occasionale di una disciplina che ha invece bisogno di maggiore autodeterminazione per affermare e rafforzare l'organicità del proprio costruito.

Siamo invece del parere che ogni disciplina che si professi scientifica non possa dipendere da classificazioni o "data base" legati all'indagine storica dei campi di applicazione ma debba cercare nella perfettibilità del proprio statuto teorico-metodologico la strada della comprensione causale dei fatti che ne costituiscono l'oggetto conoscitivo. Soprattutto allorché i fatti – come si verifica in Estimo per molti aspetti legati al valore, anche apparentemente distanti tra di loro – sono comunque soggetti alla successione e contiguità di determinate condizioni della realtà da cui è inferibile un nesso che si esaurisce solo nella speculazione teorica e non nella massificante "matematizzazione" in cui oggi tutte le scienze sembrano rifugiarsi. Si tratta però anche di costruire una cultura estimativa che serva a generalizzare per meglio comprendere la realtà senza distorcerla (come accade spesso in Economia), anzi partendo da essa per depurare le ipotesi della dottrina da suggestive ma, nella pratica, improponibili speculazioni.

Il presente lavoro si muove nella traccia di queste considerazioni. L'intento non è di infarcire ulteriormente un portato teorico che accusa forse debolezza strutturale e rimane storicamente datato. Né pretende di ingabbiare i problemi in armature concettuali organiche ed esaustive. Ma di tematizzarli per riscoprire, se esistono, l'originalità e la dignità dottrinale di una disciplina che continua a porre domande. E si presta poco a quella nuova "scienza simulante" fatta di dati virtuali e modelli autoreferenziali con cui si pretende di prevedere non solo la natura ma anche i comportamenti umani. Forse perché – come sostiene il filosofo – il valore, che è il vero "oggetto del contendere", non esiste in sé ma in quanto viene fatto valere. È un po' l'imbarazzante (per la logica estimativa) lezione che ci impartisce la ricerca del valore economico dell'opera d'arte che viene affrontata (forse imprudentemente) nell'Appendice.

# 1. I FONDAMENTI DELL'ESTIMO (LA MATRICE ECONOMICA)

## 1. Le ragioni delle origini e gli sviluppi (cenni)

L'esercizio dell'Estimo, inteso come l'attività che si propone di determinare il valore (o il prezzo) dei beni che hanno carattere economico, è probabilmente connaturato al sorgere della pratica dello scambio di oggetti utili nel rapporto tra uomini, ed è quindi riconducibile agli albori delle civiltà, allorché presero forma le prime organizzazioni della vita relazionale basate su legami economico-sociali anche non regolati dal negozio traslativo. Molto prima, cioè, delle loro apparizioni come riscontri negli scritti primordiali degli Autori (come, tra i nostri, Plinio il Giovane e Seneca) che ne trattano più o meno direttamente (Milanese, 1988) o pongono problemi di definizione del valore (Marco Aurelio ad esempio distingue tra valore comune e valore oggettivo) o della determinazione del "giusto prezzo" (come fa S. Tommaso d'Aquino).

Vale la pena di sottolineare (anche per giustificare l'ambito di appartenenza dell'analisi svolta nel testo) che i cultori di Estimo italiani, a cominciare da quelli del secolo scorso come Giuseppe Borio e Giulio Fetterappa, hanno fondato una Scuola che si caratterizza per originalità nei confronti dei portati degli autori stranieri e che occupa un posto di rilievo nella storia delle dottrine di carattere economico.

Dal punto di vista applicativo, nella società organizzata economicamente l'Estimo ha avuto – e conserva tuttora relativamente a determinate applicazioni – motivazione soprattutto come strumento per determinare l'imposizione fiscale. La stessa definizione di Giulio Fetterappa (1887), fornita relativamente ad una disciplina già delimitata come campo analitico, che intende l'Estimo come la materia che "insegna a determinare il valore del terreno" rappresenta l'emanazione di un'ottica strettamente dipendente dall'esigenza della società del tempo di attingere le risorse fiscali dal mezzo

(il terreno) che contribuiva pressoché integralmente alla formazione della ricchezza imponibile.

L'origine dell'Estimo come ricerca disciplinare generale ed autonoma (dotata cioè di un proprio costruito dottrinale e metodologico) risale, in Italia, alla seconda metà del '700 sotto l'esigenza di fornire una giustificazione logica dei valori fondiari. Tra i principali primi cultori si possono citare Cosimo Trinci che scrive, nel 1775, il *Trattato delle stime dei beni stabili* che può essere considerato il primo trattato di Estimo; e Anton Maria Fineschi che nel 1785 pubblica le *Regole teorico-prattiche e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*.

Inizialmente la disciplina ha scarsi collegamenti con l'Economia, nel senso che non vengono indagate le cause della formazione del prezzo di mercato, ma si porta l'attenzione alla conoscenza e all'individuazione delle caratteristiche fisico-agronomiche e di misura la cui variazione determina una variazione del valore senza chiedersi il perché del valore stesso. Sussiste in particolare l'esigenza (ne è ad esempio latore il citato Trinci) di mettere ordine alla descrizione delle circostanze "interne" ed "esterne" che determinano il valore del terreno; di fornire cioè delle regole di una stima – diremmo oggi "sintetica per comparazione" – prescindendo dalla rendita che il terreno può fornire, negando in sostanza la validità della stima basata sulla capitalizzazione dei redditi.

Non mancano atteggiamenti di segno opposto (come quello del citato Fineschi) che, motivati dal medesimo fine di spiegazione logica del valore fondiario, si preoccupano di dare delle regole di carattere generale attingendo, timidamente, ai principi dell'economia e della contabilità, e portano ad avere idee abbastanza precise sul legame tra frutto e capitale – ed apprezzare conseguentemente la stima che oggi definiremmo "analitica o per capitalizzazione" – ed all'esame dettagliato dei costi di produzione.

Questa contrapposizione metodologica, cui si possono sostanzialmente ricondurre le posizioni dei vari Autori fino agli inizi del XIX secolo, informerà gli sviluppi successivi della disciplina sino quasi ai giorni nostri (l'unicità del metodo estimativo venne definitivamente chiarito con Arrigo Serpieri e Giuseppe Medici nei primi decenni del XX secolo).

È stato osservato<sup>1</sup> che, contrariamente a quanto appare in superficie, la diversa enfasi che viene attribuita fin dall'inizio alle due metodologie, sintetica ed analitica, nel tentativo di fornire un qualche statuto di razionalità alle stime non è l' "imprinting" responsabile dell'annosa dicotomia dottrinale che ha tenuto campo attorno alla ricordata contrapposizione, ma, piut-

<sup>1</sup> F. Campus, L. Iaconi (1964), *Stime sintetiche, stime analitiche e pratica professionale*, Benvenuti e Cavaciocchi, Livorno.



tosto, il tentativo di elaborare un ragionamento logico che mancava di completezza e sintesi finché non venne assunto che la comparazione entra comunque nel procedimento analitico allorché si tratta di scegliere il saggio di capitalizzazione, che viene dedotto sul mercato da beni simili a quello da stimare.

Più compiutamente si può forse ritenere che quel tentativo logico incompiuto rappresenti un “vizio d’origine” che ha relegato la disciplina stimativa nella categoria del metodo e non della dottrina, innescando così una ben più sostanziale diatriba tra gli Studiosi in merito alla vera “natura” dell’Estimo.

Discuteremo in seguito i motivi che a nostro avviso – in contrasto con la posizione dominante che, anche per un fenomeno inerziale connesso all’indubbia prevalenza applicativa della disciplina e alla sua traduzione normativa, hanno indotto alla pacifica accettazione della natura metodologica della disciplina a prescindere dai suoi fondamenti specifici – suggeriscono di collocare l’Estimo nell’ambito di una autonoma dignità scientifica quale necessario complemento della dottrina economica delle scelte.

Al momento conviene notare che, paradossalmente, questa “deriva metodologica” della disciplina storicamente nasce dall’intento di attribuirle condizione teorica assoluta postulando la convinzione che nella valutazione venisse espressa la sostanza immutabile del valore delle cose.

Ciò appare evidente nel Borio (il primo Autore che enfatizza la natura scientifica della disciplina e la razionalità del ragionamento che la sottende e la traduce in risultato concreto) il quale identifica la sostanza immutabile del valore con l’utilità (“il valore commerciale di un fondo dipende in modo principale dalla sua utilità e in modo subordinato dai comodi” dove l’utilità, peraltro non direttamente definita, dipendendo “in ragione diretta della quantità e qualità dei prodotti, in ragione inversa delle spese di produzione”, rappresenta comunque il parametro economico di riferimento) per poi tradurre tale “astrazione” nel concetto che ogni bene esprime la propria utilità in ragione delle esigenze pratiche della stima. Il Borio così sembra soprattutto intuire il principio fondamentale, ma non ancora palesemente espresso, che il valore dipende dallo scopo della stima; allo stesso tempo, però, sembra contraddire la proclamata corrispondenza del valore stesso con la nozione teorica dell’utilità come sostanza immutabile che lo esaurisce. Come vedremo, l’accostamento del valore con l’utilità avrebbe potuto consentire un portato scientifico economicamente più convincente, in grado di supportare una gamma più vasta dei quesiti di stima (o aspetti economici dei beni) al di là di quelli poi tradizionalmente sposati dalla disciplina che esigono un mercato con i prezzi come contesto di riferimento.

Resta il fatto che la disciplina assume veste organica, ossia imbastisce un costrutto logico originale avente in sé i germi del successivo sviluppo, solo a partire dagli inizi del secolo XIX con i citati Borio e Fettareppa e con Ernesto Marengi che fornisce una prima esauriente e moderna definizione di Estimo.

È però Ulisse Gobbi (Gobbi, 1900) – il quale considera come fondamento teorico della scienza economica il “giudizio di convenienza” su azioni volontarie – il primo autore ad esplicitare, inserendolo come parte organica del processo estimativo, il concetto originale della dipendenza del giudizio di valore dallo scopo della stima<sup>2</sup> che successivamente verrà elaborato da Maffeo Pantaleoni e da Arrigo Serpieri. Ed è quest’ultimo, in particolare, che “liberando l’Estimo dall’empirismo praticistico e dal rigidismo matematico imprime quella svolta dottrinale la quale, evoluta e chiarificata successivamente, consente oggi di enucleare i principi sui quali è basata la logica estimativa”<sup>3</sup>.

Successivamente l’Estimo perviene ad un consolidamento dottrinale – con cui ci confronteremo nella trattazione critica dei vari argomenti della disciplina – soprattutto per merito degli scritti di Medici, Famularo e Enzo Di Cocco. L’oggetto e il contesto del dibattito, anche aspro e appassionato, rimangono quelli tradizionali – le stime di beni economici scambiati sul mercato o comunque aventi un prezzo – ma divergono sovente le argomentazioni relative alla interpretazione del giudizio di valore, rimandando in un certo qual modo alle problematiche ontologiche del concetto di valore che tormentano la dottrina economica.

Sempre in un contesto di mercato reale si distingue la nuova e più realistica costruzione che della disciplina dà il Di Cocco nel lavoro *La valutazione dei beni economici* (1960) la cui originalità consiste nella riproposizione, con la distinzione tra dati di fatto e dati ipotetici, delle fasi e degli elementi concreti che compongono il giudizio e, per dare ad esso il necessario carattere di generalità ed oggettività, nella riformulazione del concetto di ordinarietà sulla base di considerazioni statistico-operative.

Negli ultimi decenni l’oggetto della disciplina si è enormemente ampliato assumendo in particolare aspetti operativi dove il giudizio non è quantificabile in termini monetari o va quantificato in termini monetari senza riferimento allo scambio. Il fatto è in relazione con la presenza delle problematiche ambientali (valutazione dei beni ambiente) e con lo sviluppo dell’economia ambientale che ha cominciato a fornire le basi teoriche per la

<sup>2</sup> Il concetto si trova tuttavia esposto ancora prima nell’opera fondamentale di F. Besta, *Ragioneria generale*, pubblicata da Vallardi, Milano, nel 1891.

<sup>3</sup> Si veda ad esempio C. Forte (1968), *Elementi di Estimo urbano*, Etas Kompass, Milano.

valutazione monetaria in situazioni concrete non contestualizzabili nel mercato. È il caso delle stime riguardanti gli aspetti territoriali, come le decisioni relative alla pianificazione e all'uso dei suoli, la salvaguardia ambientale, la valutazione dei danni da inquinamento e così via.

Senza entrare nel merito delle nuove determinazioni della disciplina, la cui problematica di base verrà trattata successivamente, occorre sottolineare una certa indeterminatezza nei nuovi orientamenti dottrinali – contrapposta alla “cristallina” certezza espressa da molti Autori per l'Estimo tradizionale – dovuta a contrasto tra i principi teorici informatori della valutazione dei beni ambientali o comunque senza mercato (in particolare l'assunzione del concetto di rendita del consumatore al posto dell'idea di utilità) e il modo di procedere operativamente alla quantificazione monetaria.

Nella sostanza si tratta di approntare un meccanismo di “internizzazione del prezzo” che lasci invariato il postulato dell'unità del metodo di stima – ossia il principio della comparazione tra il bene oggetto di valutazione e i beni simili aventi un prezzo oggettivo – attraverso la costruzione di un mercato virtuale di riferimento. In genere, sia che si utilizzino i cosiddetti metodi diretti o quelli indiretti di stima (si veda più oltre nel testo) il giudizio di valore viene espresso ricorrendo alla costruzione di una curva di domanda testata in modo campionario sulla disponibilità a pagare per il bene ambientale (o ad accettare un compenso per la rinuncia ad esso) da parte del consumatore.

## **2. Il campo di applicazione e l'ambiguità degli standard di valutazione**

L'applicazione dell'Estimo spazia in tutti i campi dell'attività umana dove si rende necessario apprezzare, quantificandolo, il valore dei beni economici, siano essi di natura immobile (Estimo immobiliare) o mobile (Estimo mobiliare). Così si ha un Estimo applicato al settore agricolo, a quello edilizio, a quello industriale, a quello delle infrastrutture, a quello finanziario ecc. con varie specializzazioni in linea con le molteplici articolazioni ed esigenze dello sviluppo.

L'Estimo tradizionale (quello di cui ci occuperemo prevalentemente) mantiene confini operativi abbastanza consolidati – convenzionalmente esiste ad esempio un estimo agrario, un estimo urbano, un estimo territoriale, un estimo ambientale ciascuno con specifiche diversificazioni – contenenti una casistica in continuo arricchimento, anche al di là della ritualità dei giudizi di stima che sono più frequentemente richiesti (non bisogna di-

menticare che ogni giudizio rappresenta un caso a sé anche se riguardante gli accadimenti più comuni).

Senza entrare nel merito della casistica operativa stessa, dal momento che essa esula dalle finalità di analisi teorica che si propone il presente lavoro, conviene sottolineare, in generale, che l'oggetto della stima riguarda beni immobili e servizi dove il valore costituisce il parametro in base a cui si effettuano le scelte economiche, anche non palesemente espresse, che non necessariamente sono di tipo quantitativo, come accade ad esempio in quelle relative ai beni ambientali (e relazionali).

La pratica professionale pone per esempio giudizi di valore quando c'è la necessità di fornire garanzie, di solito basate su beni reali, in merito alla solvibilità di un debito; oppure quando si tratta di effettuare una scelta tra più progetti finanziabili, o costituire società di capitali, ecc. In tutti i tipi di scelte, come quelle esemplificate, l'Estimo interviene quando si tratta di valutare dei capitali, siano essi reali (terreni, fabbricati, ecc.), aziendali materiali o immateriali (si pensi alla valutazione dell'avviamento commerciale), finanziari (come il capitale corrispondente alla cumolazione dei flussi di reddito, o investito in titoli); o, comunque, di dare valenza monetaria a determinati servizi (per esempio l'utilità di un parco) che riguardano sia la sfera privata che quella pubblica e che toccano aspetti anche non quantificabili in termini di moneta (si pensi all'applicazione del principio di precauzione nelle scelte di carattere ambientale).

Quest'ultima tipologia applicativa sta assumendo una rilevanza sempre maggiore nella valutazione dei servizi pubblici che interessano l'uso razionale delle risorse, in particolare quelle del territorio rurale, e i compiti multifunzionali che in esso svolgono le aziende agricole.

Oltre che nella tematica tradizionale (stime immobiliari, stime legali, ecc.) il giudizio di valore viene richiesto anche per tematiche emergenti ed in continuo divenire (valutazione di impatto ambientale, del danno biologico, da inquinamento, ecc.) che pongono nuovi problemi sia teorici che applicativi di procedimento.

Non va trascurata l'applicazione dell'Estimo alla pratica catastale – che costituisce uno dei principali capitoli della pratica professionale – in relazione alla quale la materia estimativa ha dato e continua a dare un contributo fondamentale per la collegata disciplina fiscale. L'oggetto dell'Estimo diventa sempre più articolato e su alcune tematiche, come quelle territoriali, si rende necessario un forte ricorso alla multidisciplinarietà.

In estrema sintesi può dirsi che l'Estimo, nato in ambito fondiario per risolvere i problemi di imposizione fiscale gravanti soprattutto in agricoltura, ha via via assunto un'ottica sempre più ampia interessandosi ai valori di tutti i beni economici aventi un mercato e mantenendo perciò il giudizio di

stima in una dimensione esclusivamente monetaria. Successivamente sotto la pressione di nuove esigenze operative tale vincolo è caduto, mettendo peraltro in discussione portati teorici che sembravano acquisiti – Francesco Malacarne già nel 1956 sosteneva non essere vero “che la stima abbia per unico e possibile oggetto una quantità di denaro [...] ma [...] che nella maggior parte dei casi la stima ha per oggetto la misura di una grandezza non esprimibile in unità di moneta” – e l’Estimo viene applicato ad aspetti valutativi dove il valore non è più, come in Economia, sinonimo di scarsità verificabile sul mercato, ma correlato alla disponibilità alla rinuncia o alla acquisizione di benessere soggettivamente espressa dal consumatore.

Un problema rilevante, che riguarda soprattutto la stima degli immobili, è l’adozione di standard di valutazione generali (internazionali) aventi lo scopo di ridimensionare una prassi estimativa divenuta troppo empirica, spesso slegata da qualunque impianto metodologico e riferimento dottrinale. La questione negli ultimi vent’anni ha sollecitato una particolare attenzione, da parte della letteratura estimativa, verso lo studio di nuovi approcci estimativi da applicare ad un mercato immobiliare in forte evoluzione bisognoso di procedimenti agevoli in grado di fornire giudizi di valore oggettivi e verificabili.

Oltre ad affinare gli strumenti sia tradizionali che di carattere statistico econometrico, si sono così esplorati modelli e metodologie già utilizzati in altri campi di ricerca, come ad esempio quelli propri dell’analisi multicriteriale (vedi oltre).

Particolare diffusione stanno assumendo le procedure IVS (International Valuation Standards) – promosse da una organizzazione non governativa londinese membro delle Nazioni Unite, la International Valuation Standard Committee (IVSC) – che si propongono di conciliare rigore e trasparenza della stima e si basano su rilievi sistematici di dati reali di mercato che vengono elaborati con procedimenti matematici standardizzati (di tipo multiparametrico), peraltro utilizzando metodologie già diffuse negli Stati Uniti fin dagli anni ‘30, traducibili in software di utilizzo generalizzato<sup>4</sup>. Si tratta, in un certo qual modo, di garantire la “scientificità” dell’Estimo immobiliare alle applicazioni empiriche che richiedono semplicità e automatismo nelle procedure.

I modelli percorrono tuttavia itinerari anche eterodossi rispetto al solco tradizionale dell’Estimo, soprattutto della Scuola italiana. Ad esempio le procedure IVS contemplano un solo aspetto economico: il valore di merca-

<sup>4</sup> Anche l’ABI (Associazione Bancaria Italiana) ha adottato gli IVS per la stima degli immobili ai fini delle garanzie di credito.