

28

I principi dell'estimo

- Che cos'è l'estimo
- Gli ambiti estimativi
- 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

28.1 Che cos'è l'estimo

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

(**) 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" (*). 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. Col passare del tempo questa disciplina ha allargato di molto il suo campo di azione. Si possono così individuare tre fasi evolutive (**):

- 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**).

Le prime due fasi hanno per oggetto *beni privati (microestimo)*, l'ultima i *beni pubblici (macroestimo)*. La stima dei beni privati, basata su metodologie consolidate, rappresenta l'estimo "tradizionale"; la stima dei beni pubblici, su cui non esistono diritti di proprietà individuale (e che perciò non sono scambiati nel mercato), è basata su un diverso approccio economico e metodologico e rappresenta quindi il "nuovo" estimo.

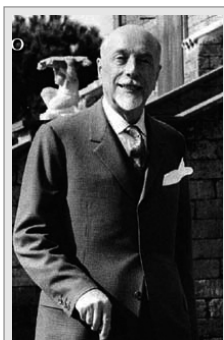
Vi sono poi contesti estimativi in cui le valutazioni devono essere effettuate secondo *criteri stabiliti per legge*.

- 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*.

Questo tipo di estimo è anche detto, per questo motivo, *convenzionale*.

28.2 Gli ambiti estimativi

28.2.1 L'estimo "tradizionale"



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

L'estimo "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**;
- 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"* (**); le esigenze pratiche dell'estimo sono infatti di tipo economico, regolabili in denaro. Per questo motivo la valutazione deve continuamente avere riferimenti con la moneta e cioè con i **prezzi**. I prezzi sono i dati fondamentali della stima, che il mercato, o comunque la realtà economica circostante, mette a disposizione.

In alcuni casi, tuttavia, le valutazioni vengono richieste anche al di fuori di un contesto di conflittualità, ma servono unicamente a soddisfare le esigenze del committente (giudizi di convenienza su progetti, pareri in merito al prezzo in una compravendita ecc.). Si parla in questo caso, anziché di **valutazioni estimative**, di **valutazioni economiche**.

Il giudizio di stima

Secondo la definizione del Medici, l'estimo è un **giudizio**, *"cioè una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra"* (***). Questo giudizio viene espresso da una persona, *il perito* (l'esperto) che, "raccolto" il quesito, lo sviluppa logicamente, applicando un **metodo**, e trae alla fine le opportune conclusioni. Nel processo estimativo è quindi presente l'opera di una persona che interpreta fatti, costruisce ipotesi, rileva dati, applica procedimenti e, in questo suo agire, manifesta la propria **soggettività**. Pur applicando un metodo, il perito evidenzia infatti, inevitabilmente, un comportamento che gli è proprio; ne consegue che più periti chiamati a stimare lo stesso bene giungeranno a conclusioni diverse. Questa divergenza di risultati è insopprimibile come lo sono le differenze nei connotati genetici di persone diverse. Ciò che conta è che tali differenze non siano sostanziali e che, comunque, *il metodo sia stato applicato correttamente*. Non esiste quindi la stima "assolutamente" esatta. L'estimo, infatti, non è una **disciplina scientifica**, come la matematica o la fisica, in cui, osservando un fenomeno, si possono formulare leggi precise; *la scientificità dell'estimo sta nel metodo che consente al perito di rendere la stima più oggettiva*. Il metodo, si può dire, è la disciplina estimativa. Il valore di stima non è dunque certo, matematico, ma è il *valore più probabile*.

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

(***) G. Medici, *op. cit.*, pag. 5.

Si è cercato, in passato, di superare la soggettività dell'estimo, per arrivare a un estimo "razionale", con l'applicazione di formule matematiche (la cosiddetta "stima analitica"). Oggi, forse, si cerca di raggiungere lo stesso scopo con procedure standard e informatizzate (internazionali o meno). In realtà la natura soggettiva dell'estimo si dimostra ancora insopprimibile e l'azione del perito ha ancora un ruolo determinante.

I REQUISITI PROFESSIONALI DEL PERITO

Per assolvere al suo incarico di "giudice" il perito incaricato della stima in ambito microestimativo dovrà possedere:

- la chiara cognizione dello scopo della stima (il *quesito*);
- la conoscenza delle *basi teoriche* della disciplina estimativa;
- la *conoscenza tecnica* del bene da stimare;
- la conoscenza degli eventuali *rapporti legali* esistenti tra le persone e le cose implicate nella stima;
- la *conoscenza dei dati* che gli permetteranno poi di sviluppare il procedimento individuato.

28.2.2 Il "nuovo" estimo

Con l'ampliamento del campo di azione dell'estimo al settore dei beni pubblici l'attività del perito si arricchisce di opportunità; le valutazioni di impatto ambientale (VIA), per esempio, sono oggi obbligatorie per un crescente numero di opere. In questo tipo di stime la quantificazione monetaria non sempre è essenziale: vi sono valutazioni monetarie, ma anche non monetarie; e anche quando è monetaria si riferisce a un ambito collettivo, all'interesse pubblico, non al singolo individuo. Di conseguenza anche la figura del perito-giudice viene a mancare: il perito assume, in questo caso, più che altro, la figura di un analista tecnico-economico che analizza i probabili effetti indotti sull'ambiente da un progetto che potrà essere realizzato (stima **ex ante**) o già realizzato (stima **ex post**) e ne studia e quantifica i riflessi economici. In base alla complessità del quesito il perito può essere solo il componente di una équipe in cui figurano specialisti in diversi campi (l'agronomo, l'urbanista, l'ecologo, l'economista ecc.).

I criteri e le procedure per le valutazioni macroestimative sono trattate nella *parte nona* di questo volume.

ESTIMO "TRADIZIONALE" E "NUOVO" ESTIMO, MICROESTIMO E MACROESTIMO...

Alcune definizioni, soprattutto in estimo, non sono condivise da tutti gli autori. Alcuni, per esempio, non condividono che si possa parlare di due tipi di estimo: uno "tradizionale" e uno "nuovo". Questi autori, con fondati motivi, affrontano la disciplina con una "visione d'insieme", applicando metodologie uniformi, caso per caso, a beni privati o a beni pubblici.

Alla contrapposizione tra i termini "*vecchio/nuovo*" estimo si affianca sovente quella tra i termini "*micro/macro*" estimo. Il termine *microestimo* indica le stime che riguardano singoli individui (beni privati), il termine *macroestimo* indica invece le stime in cui sono coinvolti gruppi di individui (per esempio gli abitanti della zona in cui verrà costruito un inceneritore di rifiuti). È quindi evidente l'analogia con i termini *microeconomia* e *macroeconomia*.

In questo volume si è preferito differenziare in modo netto i due ambiti operativi. Le metodologie estimative sono infatti così diverse da richiedere, sul piano didattico, metodologie altrettanto differenti. D'altra parte anche la figura professionale dell'estimatore "tradizionale" (tipicamente, il consulente del giudice) ha connotati ben diversi da quella di chi affronta le stime di impatto ambientale. Questa dicotomia ha quindi concreti motivi per continuare ad esistere, almeno nell'ambito didattico degli istituti tecnici.

28.3 Gli aspetti economici di stima

L'*aspetto economico* o *criterio di stima* o *tipo di valore* è uno schema logico di carattere generale che costituisce la premessa fondamentale per svolgere la stima, ma che non indica concretamente il modo di procedere.

Il tipo di valore che può assumere un bene è stato definito dagli economisti nell'ambito delle scuole di pensiero che si sono succedute nel tempo:

- per i beni privati il valore è funzione del prezzo di *mercato* (economia neoclassica) o del *costo di produzione* (economia classica);
- per i beni pubblici il valore è funzione del *valore d'uso sociale*.

Il concetto di valore è stato ulteriormente articolato, per i beni privati, in sei tipi di valore:

- 1) il più probabile **valore di mercato**;
- 2) il più probabile **valore di costo**;
- 3) il più probabile **valore di trasformazione**;
- 4) il più probabile **valore complementare**;
- 5) il più probabile **valore di surrogazione**;
- 6) il più probabile **valore di capitalizzazione** o *di rendimento*.

I primi due sono stati definiti dagli economisti "*fondamentali*", i successivi, concepiti dagli studiosi dell'estimo, sono detti "*accessori*" o "*derivati*", in quanto derivano dal valore di mercato e di costo. Il valore di capitalizzazione non deriva da altri criteri e non ha derivati.

In base al criterio applicato uno stesso bene potrebbe avere valori diversi; "*l'aspetto del valore*" dipende infatti dal "*punto di osservazione*" (il mercato, il costo di produzione ecc.) da cui si esprime il giudizio. Tuttavia il valore di stima non sarà uno qualsiasi dei valori che può assumere un bene, ma sarà quello che ha maggiore probabilità di verificarsi in funzione dello scopo pratico della stima (*più probabile valore di...*).

ESEMPIO 28.1

ASPETTI ECONOMICI CHE SI POTREBBERO APPLICARE PER STIMARE UN LIBRO

Si ipotizzi di stimare un oggetto di uso comune per uno studente: un libro di testo. Si potrebbero individuare diversi criteri di stima.

- **Valore di mercato.** Il libro viene venduto al mercatino del libro usato. Il suo valore dipenderà dalla richiesta del mercato e dalla quantità offerta. Se il prezzo di copertina è di 28 € e il mercato dell'usato lo valuta al 40%, il suo valore potrà essere di 11,20 €.
- **Valore di costo.** Il libro viene riprodotto mediante fotocopie. Il suo valore può essere espresso sulla base della spesa necessaria per fotocopiarlo interamente (ma la legge lo proibisce! [N.d.E.]).
- **Valore di trasformazione.** Il libro non serve più a nessuno, perché, per esempio, è superato da una nuova edizione. Il volume ha comunque un valore che deriva dal suo utilizzo come carta da macero, pari alla differenza tra il valore dei beni ottenuti con la trasformazione e i costi della lavorazione industriale per ottenere quei beni.
- **Valore complementare.** Il libro da stimare è il Corso di economia ed estimo sprovvisto del prontuario allegato. Il valore può essere ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del volume completo di prontuario e il valore di mercato o di costo del solo prontuario.
- **Valore di surrogazione.** Il libro non viene più stampato dalla Casa editrice. Se può essere sostituito con altri libri aventi ciascuno, in parte, i medesimi contenuti, il suo valore potrà essere espresso sommando il prezzo di acquisto di tali altri libri.
- **Valore di capitalizzazione.** Il suo valore potrebbe essere ottenuto scontando all'attualità il reddito netto ritraibile col noleggio del libro.

È dunque evidente che *uno stesso bene può avere diversi valori di stima in funzione dell'aspetto economico adottato*.

STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (IVS)

Gli IVS sono stati definiti dall'*International valuation standards committee* (IVSC), un'organizzazione non governativa (ONG) fondata nel 1981, a cui aderiscono 41 Paesi, allo scopo di uniformare le procedure di stima per resoconti finanziari. L'IVS è anche compatibile con gli *Standard contabili internazionali* (*International accounting standards*, IAS).

In Italia un comitato tecnico-scientifico, sotto l'egida di Tecnoborsa, propone il *Codice delle valutazioni immobiliari* allo scopo di diffondere l'IVS nella cultura estimativa italiana.

Nonostante l'adesione di molte associazioni professionali (tra cui il Consiglio nazionale dei geometri), queste procedure internazionali non sono ancora entrate nella mentalità dei periti italiani, forse per la mancanza di un'adeguata formazione o forse perché questi standard, come altre procedure di stima, non sono esenti da difficoltà pratiche che le rendono difficilmente applicabili nei contesti in cui si svolge l'attività del perito estimatore. In questo volume si cercherà comunque di introdurre gli IVS almeno al livello di terminologia essenziale (in lingua inglese), al fine anche di individuare le compatibilità e le analogie con le procedure di stima della tradizione italiana.

28.3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato (*market comparison approach*, MCA) rappresenta la *stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita*. Secondo l'IVS, "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (*).

(*) *Codice delle valutazioni immobiliari*, Tecnoborsa, Roma, 2005, pag. 60.

Nel processo di stima del valore di mercato il perito deve prevedere, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati *in passato* per beni simili, quale potrebbe essere il probabile prezzo pagabile *oggi* (nel momento della stima). Viene effettuata pertanto una previsione basata su dati "storici", elaborati statisticamente, che consentono di ricostruire le curve della domanda e dell'offerta e di individuare quindi il probabile prezzo di equilibrio (*v. anche il capitolo 6*).

28.3.2 Valore di costo

Il valore di costo (*cost approach*, CA) si ottiene in funzione delle *spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per produrre o riprodurre il bene oggetto di stima*. Questo criterio di stima può essere applicato per valutare beni riproducibili come, tipicamente, i fabbricati, ma è usato anche in ambito agrario per la stima degli arboreti o dei miglioramenti fondiari.

Il valore di costo comprende spese di diverso tipo:

- spese per l'acquisto di beni e servizi (quote, spese varie e tributi);
- retribuzione dei lavoratori (salari e stipendi);
- remunerazione dei capitali utilizzati (interessi, beneficio fondiario).

Secondo lo schema di Serpieri, tradizionalmente usato in estimo, il valore di costo (V_k) è dato dalla seguente espressione:

$$V_k = Q + Sv + Tr + Sa + St + I + Bf$$

I simboli di questa espressione sono noti dal capitolo 4.

A queste spese potrebbe essere aggiunto, secondo alcuni autori (*), il profitto dell'imprenditore ordinario ($\pm T$), dotato di "medie capacità e mezzi" (*profitto normale d'impresa*). L'organizzazione attuata dall'imprenditore rientra infatti tra i fattori della produzione e richiede quindi una remunerazione.

(*) E. Di Cocco, "L'ipotesi del profitto normale", in *Genio rurale*, n. 6, 1956.