

GIUSEPPE LO BIANCO

L'ampia panoramica impressionistica, contenuta nell' "Introduzione" del prof. Ugo Sorbi, ripropone una vastità di problemi che impegnano la teoria estimativa.

Questo mio intervento tende soltanto a prendere in considerazione la formulazione del giudizio di stima, anche nella constatata attuale realtà dell' ampliamento del campo applicativo dell'Estimo; ampliamento che ho avuto modo recentemente di trattare, assieme a Carlo Forte, in una conferenza su "l'Estimo Territoriale" tenuta alla Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo.

Secondo me l'unicità dell'Estimo con la forza delle sue verità sussiste sia quando è impegnato in sede catastale o in sede mineraria; sussiste, tuttavia, se prendiamo in esame la casistica che lo qualifica come agrario, edilizio, industriale, urbano, territoriale.

E' fuori dubbio che questa Dottrina abbia da tempo lasciato quella configurazione che possiamo definire "statica" per assumere una dinamica che ha acquisito e che acquisisce seguendo la civiltà, tanto che oggi riscontriamo che assieme ad essa si addentra e si spande nel "territorio".

Con questa dizione non intendiamo definire un campo di azione con delimitazione geometrica e geografica; vediamo piuttosto l'Estimo che passa dallo studio dell'Impresa privatistica allo studio dell'Impresa statale.

L'estimatore si continua ad occupare dell'analisi delle attività imprenditoriali del singolo; ma, ad un tempo, è impegnato nelle analisi delle attività imprenditoriali di Enti che generano con le loro iniziative una nuova economia del "territorio".

In questi termini, la nostra Dottrina coopera alla vita del "territorio", definibile questo soltanto in una visione economica che ce lo fa percepire come *quella parte di suolo che di volta in volta sarà interessata, in modo diretto od in modo indiretto, da una iniziativa sociale.*

Operiamo, quindi, oltre l'insediamento urbano per osservare le relazioni economiche tra spazi.

Così osservando, non vedo un micro-estimo che si distingua da un macro-estimo, come già prospettato dal prof. Sorbi in un precedente "Incontro", anche se, come ho accennato, il nostro campo di azione si prospetta talvolta veramente immenso.

Se possiamo accettare la distinzione di una micro-economia e di una macro-economia è perché esiste una economia riferita all'individuo ed una economia riferita alla vita della collettività.

In quanto all'Estimo sono del parere che basta semplicemente attribuire ad esso l'appellativo di "territoriale" non come aggettivo qualificativo, ma come aggettivo indicativo di una delle sue attività pratiche, sia pure ammettendo che assuma la caratteristica di spaziale.

Sono dell'avviso, - pur essendo io aperto ad ogni innovazione dottrinale, - che sia ammissibile dal punto di vista logico che non si viene a trasformare l'Estimo poiché operando esso nel "territorio" non mutano le sue verità e non vengono smentiti i suoi principi.

L'Estimo indubbiamente è metodologia e ciò mi ha persuaso da tempo a definirlo come *la dottrina che insegna a formulare ed a motivare giudizi di valore*.

Il giudizio di valore è lo scopo dell'Estimo.

E dicendo *valore*, noi non abbiamo puntualizzato se si tratti di un valore venale o di un valore di costo.

Ciò non ha importanza perché tale precisazione non sarebbe determinante ai fini della nostra discussione.

Possiamo affermare che di un bene economico in una economia libera l'aspetto economico principe è il *valore venale*, in una economia socialista l'aspetto principe è il *valore di costo*; nella prima trionfa il profitto, nella seconda si annulla il profitto.

Nell'uno e nell'altro campo siamo chiamati ad esprimere giudizi di valore.

Operando nel primo caso possiamo osservare, oggi, come l'intervento dello Stato con le sue leggi ed i suoi provvedimenti imponga la sua presenza nel mercato influenzandone i prezzi.

Ma, a mio avviso, fino a quando esiste un mercato, fino a quando esistono gli operatori economici si realizzano i prezzi che traducono in termini economici i fatti del mercato.

Quando si ha la possibilità di accertare il mercato di un determinato bene economico, cioè l'insieme dei prezzi inerenti a compra vendite effettuate in un arco di tempo immediatamente precedente al momento della stima ed afferenti a beni economici similari a quello da valutare, per questo bene esiste un *valore venale*.

Il prof. Sorbi, nella sua "Introduzione", con molta precisione dice che *il perito è un interprete del mercato in atto al momento della stima*. Questo concetto condivido pienamente.

Il perito estimatore, comunque proceda nel metodo, non fa altro che inserire con atto sintetico, che esplica a mezzo di una comparazione fisica, il bene, noto fisicamente ed ignoto economicamente, in una serie di beni noti fisicamente ed economicamente.

Egli motiverà quest'atto sintetico, che traduce il suo giudizio in termini di moneta, esponendo l'interpretazione del mercato.

Da tutto ciò si evince che il perito estimatore rimane estraneo al mercato e che a lui devesi l'interpretazione del mercato, pure se non possiamo negare che, nella realtà economica, anche il giudizio di valore del perito estimatore influenza a sua volta il mercato in atto.

Il giudizio di stima in quanto tale è un giudizio di previsione; quindi, l'estimatore attribuirà al bene economico il valore che riterrà più probabile possa avverarsi nell'immediato futuro.

Infatti, come ebbi a scrivere l'estimatore non è l'indice di un termometro, non indica automaticamente un valore come il più probabile possa avverarsi, in modo inconscio o semplicemente a seguito di un paragone fisico.

A lui è lecito, entro limiti di possibilismo, prevedere nell'accertamento di mercato tendenze che lo conducono a decidere una attribuzione di valore non identica a quella che verrebbe fuori *sic et simpliciter* da una comparazio-

ne.

Non vedo, in quest'ordine di idee, quelle incertezze avanzate dal prof. Sorbi, in sede teorica quanto in sede operativa, sui primi tre momenti da Lui prospettati nella formulazione del giudizio di stima.

Convengo senz'altro che nella considerazione dell'attuale economia, ove l'iniziativa privata deve talora tenere la concorrenza all'iniziativa pubblica e viene talora anche ad essere sommersa dalla stessa, ove l'iniziativa pubblica talvolta si sostiene con l'iniziativa privata, non sia affatto agevole interpretare i fatti del mercato, intesi questi, come detto, nella loro espressione di prezzi.

Concludendo queste brevi note, devo dire come a me sembra che l'Estimo nella sua evoluzione applicativa, quando affronta l'incommensurato "territorio", non si esponga a cambiare la genesi del giudizio di stima.

In effetti, ancora, non abbiamo esperienza sufficiente per poterci pronunciare con sicurezza nel merito; ma, ritengo che quella problematica che affronta la stima costi benefici di una iniziativa sociale, la stima dei danni per inquinamento, la stima dei costi di idoneizzazione, la stima dei costi dello spazio urbano, ecc. chieda dei *giudizi di convenzione* che sono basati su di una serie di giudizi di valore, sia questo sotto l'aspetto del mercato o del costo.

Comunque, dobbiamo apprendere da ogni nuova esperienza per sintetizzare in sede teorica.