

GIUSEPPE LO BIANCO

Desidero, anzitutto, in questa assise, altamente qualificata, porgere il mio personale devoto omaggio alla Memoria del prof. Nino Famularo che tanto collaborò con la Sua logica stringata e con la Sua critica costruttiva alla impostazione dottrinarina della nostra disciplina.

La sapiente introduzione all'argomento di questo "Incontro" del prof. Salvatore Corrado Misseri arriva a traumatizzare lo studioso attento perchè, ad un certo punto, lo avvince e lo guida al di là del proprio campo di azione, cosicchè egli si sente come estraniato in casa propria.

Ma, alla fine il Misseri dopo l'intelligente carrellata economica sociale, che fa emergere tutto il travaglio attuale sul concetto di "valore", riprende con garbo e con nuova lena le argomentazioni strettamente attinenti all'Estimo come Metodologia.

E poichè il Misseri mi ha dato l'onore di essere citato a tale proposito prendo posizione dalla stessa citazione, che mi permetto rilevare non essere esatta, per formulare un intervento che sia esposto nel modo più breve come richiesto.

Ho detto non esatta citazione in quanto la mia posizione dottrinarina non è quella di riconoscere ad un bene economico *un solo valore*, bensì *due aspetti economici*: il più probabile valore di mercato, il più probabile valore di costo.

E su questa piattaforma della logica dell'Estimo ritengo di non essere solo.

Il principio della riduzione a due dei sei aspetti economici venne da me esposto nelle mie pubblicazioni nei seguenti termini letterari:

"Quelli che sino ad oggi erano i sei aspetti economici di un bene si riducono a due: *il più probabile valore venale, il più probabile valore di costo*. Rimangono gli altri quattro come metodi di stima per la determinazione del più probabile valore venale, o come *entità economiche*, afferenti al bene, determinabili con metodo estimativo su ipotesi economiche a carattere eccezionale.

Infatti, in questo caso il fine non è quello di determinare la più probabile misura di un aspetto economico del bene, ma il raggiungimento della misura economica di una *entità non autonoma*".

Ecco che l'impatto dottrinale con la evoluzione della realtà socio economica mi portò, a suo tempo, a prospettare la esistenza di entità economiche che vengono poste all'attenzione dell'estimatore per essere misurate quantitativamente in unità di moneta.

In questa visione qualificativa di "entità economiche" possono, senza dubbio, essere inserite, ma non classificate, tutte le esemplificazioni che il

Misseri pone oggi per suscitare l'abbrivo alla discussione ed alle quali vorrei aggiungere: la stima del diritto di calare tonnara.

Ma, oltre questi casi più o meno speciali, o speciosi, a cui può darsi tuttavia una risposta serena in tema di valore, ritengo di dire che l'Estimo non può impegnarsi ad attribuire a tutti i tipi di valore una certa quantità di moneta perchè non tutti i tipi di valore per loro genesi sono apprezzabili in tal senso.

Così, il valore d'uso non può che essere stimato soltanto quando lo si possa identificare con il valore di mercato o con il valore di costo del bene economico a cui esso è attinente.

Siamo ben consci, e da tempo, della grande trasformazione dell'economia che passo passo si allontana, e ci allontana, dallo schema Smithiano, ma riteniamo che proprio questo schema debba rimanere sullo sfondo e come fondamento della nostra Dottrina, affinché tramite una comparazione, diremo divergente, esso ci aiuti ad interpretare le nuove situazioni di mercato, o quasi tali.

Non mi sento di avallare il proposito che per allargare il campo di azione dell'Estimo noi dobbiamo invadere campi che non sono nostri, benchè di essi possa essere a noi necessario conoscere il contenuto, come il campo della statistica, il campo dei bilanci finanziari, ecc; ad un tempo, non avverto che il nostro campo si pauperizzi quando, invece, esso si amplia notevolmente nel regime dell'equo canone dei redditi per le unità immobiliari urbane e nel suggestivo nuovo regime dei suoli edificatori, ove i problemi estimativi sono notevoli ed interessanti.

Secondo me non abbiamo nulla da cercare di ampliare, dobbiamo soltanto e semplicemente continuare a studiare quella economia che si trasforma, che il Misseri giustamente ci segnala, allo scopo di rinnovare, inserendo il nuovo, la metodologia acquisita; così, potremo essere in grado in ogni occasione di motivare il nostro giudizio di stima.

Concludo ricordando che non sempre e non tutti i quesiti che ci vengono posti possono essere accettati in tema di estimo, a meno che non si voglia presumere, e certo nessuno di noi ne avrà l'intenzione, di creare un Estimo che vada oltre alla visione realistica dei fatti economici, che perda la sua stessa necessità di esistere, che è quella di avere finalità pratiche, per trasformarsi in un *metaestimo*.