

## Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo

G. Grittani\*

Non avendo preparato un intervento scritto avrei preferito non prendere la parola. Mi ha in un certo senso "tirato" per i capelli il nostro Presidente Prof. Ugo Sorbi.

Il punto oggetto di riflessione è il seguente: esiste davvero una dicotomia tra le famiglie di stime monetarie e le stime non monetarie? Proprio ieri sera, conversando con il prof. Zorzi, gli affacciavo il sospetto che probabilmente non esiste quel dualismo al centro di tanti dibattiti, a volte anche vivaci, tra gli estimatori. Cioè è assai probabile che non esista una questione duale, ma che la preferenza verso l'una o l'altra famiglia di stime sia in realtà un falso problema. Io stesso devo convenire che sbaglia quando in passato ho sostenuto in varie sedi una netta preferenza verso le stime monetarie in quanto più espressive del valore. E probabilmente sbaglia P. Nijkamp quando ha affermato con enfasi che, cito a memoria, la struttura delle stime multicriteriali è più ampia di quelle monetarie.

In realtà - e questo è il nodo del discorso - la divergenza non può e non deve esistere se è vero che all'estimatore in fin dei conti compete un solo adempimento: e cioè interpretare in quale metro vengono apprezzati determinati beni. E' scontato che in un ambito di beni privati l'apprezzamento è di tipo monetario, per cui non sorge alcun problema circa il metro più espressivo. Per i beni pubblici il discorso si complica perchè non esiste un apprezzamento univoco. Nessuno può disconoscere che per non pochi beni la collettività continua a percepire in un'ottica monetaria il valore, così come in altri casi percepisce il valore in scala non monetaria.

All'estimatore non compete quindi alcuna scelta di campo "a priori": se lo facesse potrebbe incorrere nell'errore di fondo di esprimere il valore su una scala diversa dalla collettività, per cui la stima risulterebbe scarsamente efficace. Per esempio, se l'estimatore, incaricato di una

---

\* Prof. Ordinario di Estimo nell'Università di Bari.

valutazione di un bene immobiliare, rispondesse che quel bene vale molto o poco (scala nominale) o vale più di un altro (scala ordinale) renderebbe un pessimo servizio. Ugualmente, se per un bene pubblico l'immaginario collettivo percepisse il valore in termini non monetari, l'estimatore non può avere alcuna "licenza" di esprimerlo monetariamente. Il problema, come si nota, è di esprimere un valore sempre in coerenza con la forma di apprezzamento della collettività. Dire ex ante "come" deve essere espresso un valore di un bene pubblico non compete all'estimatore, spettando a questi solo la funzione di collocarsi sulla stessa "lunghezza d'onda" della collettività. Se tutti noi fossimo d'accordo su questa impostazione, molte divergenze non avrebbero più ragione di sussistere.

Mi si consenta inoltre un'ultima considerazione che viene dalla brillante e puntuale esposizione di Misseri a proposito della tipologia del giudizio di valore sotto cui classificare il caso di stima sul risarcimento al quadro danneggiato: lo ha detto chiaramente Misseri, nel dirci che non poteva esserci alcun dubbio sul fatto che il giudizio di valore va certamente configurato tra quelli di natura estimativa. E ciò per il fatto che la stima nasceva in un contesto conflittuale: infatti la discriminante per classificare i giudizi di valore sta proprio nell'origine della stima. Le stime che prendono origine da un conflitto sono sempre di tipo estimativo, mentre le stime che nascono da un quesito posto da una sola parte in un contesto non conflittuale sono sempre di tipo economico. In definitiva tutte le stime che nascono da una divergenza danno luogo a giudizi di valore estimativo, mentre tutte le stime che nascono da quesiti di parte in un ambito non conflittuale danno luogo a giudizi di valore di tipo economico: nel caso prospettato da Misseri si trattava di giudizio di tipo estimativo perchè nato da un contrasto tra gallerista e pittore: mentre se, al di fuori del contrasto, fosse stato posto dall'una o dall'altra parte un quesito circa l'ammontare del danno si sarebbe trattato di un giudizio di tipo economico. Nel primo caso il risultato della stima era funzionale a comporre una divergenza, nel secondo caso avrebbe potuto essere funzionale per operare una scelta (di risarcire, di resistere alla richiesta, di promuovere una causa, ecc.).

Grazie.