

# METODOLOGIA ESTIMATIVA

Maurizio Rulli

*Malgrado il diverso sviluppo dei procedimenti di stima di immobili nei vari paesi, l'obiettivo è di arrivare ad una teoria generale e universalmente riconosciuta, portando anche l'Italia ad uniformarsi agli standard europei.*

La pratica delle stime ha origini antiche, mentre la nascita della metodologia estimativa ha origini relativamente recenti, risalenti alla fine del XVIII secolo.

L'evoluzione dei vari procedimenti di stima di immobili è stata diversa da paese a paese, legata agli usi ed alle consuetudini dell'attività economica del territorio, sviluppandosi in ambiti nazionali e quindi risentendo delle norme legislative, amministrative e fiscali nonché della situazione economica e sociale.

Tutto ciò ha portato ad un diverso sviluppo della metodologia estimativa nei vari paesi, ma si mira alla costituzione di un'univoca teoria estimativa generale con contenuti scientifici universalmente riconosciuti.

L'Europa vanta la prima istituzione estimativa moderna, e precisamente in Gran Bretagna nel 1868 con il Royal Institution Chartered Surveyors (RICS).

Complessivamente gli studi estimativi tendono a uniformare sempre più i principi metodologici, come anche gli schemi applicativi.

L'attività professionale che si



**L'evoluzione dei vari procedimenti di stima di immobili è stata diversa nei vari paesi. L'obiettivo è la costituzione di un'univoca teoria estimativa generale.**

occupa della stima e della consulenza immobiliare tende ad organizzarsi in associazioni, società o enti indipendenti ed a dotarsi di standard estimativi uniformi.

Le valutazioni immobiliari in Italia hanno uno sviluppo diverso da quello degli altri paesi, e questo a causa di due circostanze strettamente interrelate, e cioè la preponderanza delle stime convenzionali effettuate dalla pubblica amministrazione e la difficoltà di rilevazione dei prezzi effettivamente contrattati.

Questo ha portato all'impiego di procedimenti di stima empirici, basati su un giudizio soggettivo di sintesi, e quindi suppiendo all'assenza di para-



**In Italia è frequente l'impiego di procedimenti di stima empirici, basati su un unico parametro, che in genere è la superficie commerciale.**

metri e di informazione sul mercato con l'esperienza e la competenza.

La stima empirica si basa su un unico parametro, che in genere è la superficie commerciale, e si esprime con un risultato sintetico.

L'effetto di questa semplificazione metodologica si traduce in un inevitabile ingrandimento dell'errore di stima, come anche nell'impossibilità di dare indicazioni dettagliate per indirizzare scelte di investimento.

Il mercato immobiliare in Italia presenta, in questo senso, scarsa trasparenza ed un carente livello di informazione, e la professione estimativa, prendendo atto che i dati di mercato spesso non sono veri-

tieri, ha ritenuto di non procedere alla loro rilevazione diretta sopperendo con procedimenti empirici.

E' chiaro che in Italia attualmente non esistono procedure e regole di valutazione immobiliare uniformi, generalmente valide e condivise, sono poche le organizzazioni indipendenti nel settore della stima immobiliare, i codici di comportamento e gli standard estimativi internazionali sono ignorati. Al contrario, a livello internazionale le stime immobiliari si basano su standard valutativi, su protocolli di valutazione e su controlli di qualità delle stime e la professione estimativa è strutturata in organizzazioni indipendenti, con compiti e funzioni nel campo procedurale e della formazione; inoltre gli organismi professionali si dotano di codici di comportamento e puntano ad applicare gli standard internazionali.

Come abbiamo detto prima, l'origine della metodologia estimativa in Italia ha origini antiche, ma si è soliti farla risalire all'opera del Trinci "Trattato delle stime de' beni stabili" del 1755, per la sua posizione cronologica e perché al suo

interno si leggono i fondamenti del pensiero estimativo moderno.

Nel trattato, infatti, si considera la stima sintetica per valori tipici e la stima analitica per capitalizzazione del reddito, ed è delineato il procedimento di rilevazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Le origini delle valutazioni, ovviamente, sono molto più antiche, si ha conoscenza di stime verbali e scritte di beni mobili ed immobili ben anteriori al trattato.

Gli studi estimativi italiani dell'Ottocento non si discostano dagli studi di agronomia e ingegneria, ai quali forniscono supporto per le valutazioni nei problemi di progettazione, di amministrazione e gestione dei patrimoni.

La metodologia si occupa pre-

**Il mercato immobiliare in Italia presenta scarsa trasparenza ed un carente livello di informazione.**

**L'obiettivo è di portare la redazione di stime immobiliari in Italia all'uniformità degli standard europei.**

valentemente di valutazioni agrarie e si basa su complesse formulazioni matematiche.

Si è soliti designare questo periodo come appartenente all'antica Scuola Estimativa Italiana (Borio, Muzii, Bordiga, Tommasina) per distinguerlo dalla Nuova Scuola, la cui origine coincide con "Il metodo di stima dei beni fondiari" di Serpieri del 1917.

In questa opera il Serpieri più che usare una metodologia impostata su base matematica, ne usa una impostata su basi concettuali, e quindi il ragionamento economico pren-

de il sopravvento sul calcolo di stima.

Negli anni '30 il Serpieri imposta la teoria estimativa in forma assiomatica, proponendo cinque aspetti economici della stima, e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore di capitalizzazione.

Nel 1943 Famularo propone il valore complementare quale criterio di stima e dimostra che gli aspetti economici possono ridursi all'unica categoria del prezzo di mercato. Asserisce anche che la metodologia di stima è basata dalla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, di prezzo noto e di compravendite recenti. Nella teoria del Serpieri si possono, in pratica, trovare due principali linee di pensiero, una che attinge agli studi di economia agraria e l'altra che affronta il problema delle valutazioni nel contesto dei sistemi urbani ed insediativi.

Uno degli esponenti della prima linea di pensiero è Di Cocco con i suoi contributi alla teoria dell'ordinarietà (1957) ed alla sistematica estimativa (1960), mentre nel campo de-



gli studi urbani emerge l'opera di Forte per gli importanti apporti all'estimo operativo.

Sono note in questo ambito le valutazioni dei costi di urbanizzazione e l'avvio di un primo tentativo per le valutazioni di carattere pubblico (1971).

Negli anni a seguire si sono distinti altri studiosi della valutazione immobiliare, ma quello a cui dobbiamo necessariamente tendere è di portare la redazione di stime immobiliari in Italia all'uniformità richiesta dagli standard europei.

