

“...La maggior parte delle sventure degli uomini provengono dal fatto che essi non sanno stimare le cose per quel che valgono realmente ”
Beniamino FRANKLIN

L'origine della *Nuova Scuola Estimativa Italiana* si fa coincidere con l'opera di Arrigo Serpieri “*Il metodo di stima dei beni fondiari*” (1917).

In questa opera Serpieri fornisce una nuova impostazione alla teoria delle valutazioni, fondandola su basi concettuali piuttosto che matematiche.

Queste basi poggiano su principi economici: di conseguenza il ragionamento economico prende il sopravvento sul calcolo di stima e la logica estimativa trova un punto di riferimento nello schema economico di mercato.

La teoria estimativa italiana ha definito *sei tipi di valore* o *aspetti economici di stima*,

- valore di mercato
- valore di costo
- valore di trasformazione
- valore complementare
- valore di surrogazione
- valore di capitalizzazione

di cui i primi due fondamentali (mercato e costo), i tre successivi aspetti economici sono considerati derivati dai primi due (trasformazione, complementare, surrogazione), più il valore di capitalizzazione.

Invece, per gli IVS (Concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati –GAVP- Pag. 32), il *tipo di valore* è uno solo: *il valore di mercato*, che può essere determinato *con tre* metodi:

- “metodo del confronto di mercato” (Sales Comparison Approach);
- “metodo finanziario”(Income Capitalization Approach) ;
- “metodo dei costi” (Cost Approach).

La *base di valore* descrive i principi fondamentali di una valutazione, distinguendo quelle basate sul valore di mercato da quelle basate su valori diversi dal valore di mercato.

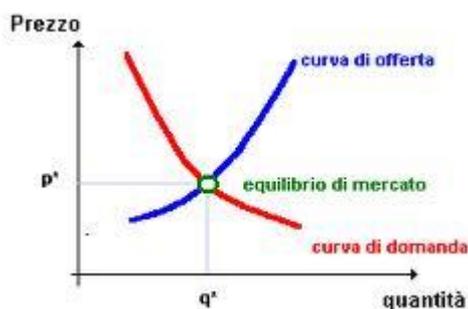
IL PRINCIPIO ECONOMICO DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Il valore è creato e sostenuto dalla interrelazione dei fattori associati a qualsiasi bene, servizio o prodotto; essi sono *l'utilità*, la *scarsità*, il *desiderio* ed il *potere di acquisto*.

Questi determinano le scelte dei singoli soggetti economici nel momento in cui avviene uno scambio con un altro soggetto.

L'interazione dei quattro fattori del valore è spiegata nel principio economico della domanda e dell'offerta; *l'utilità* fornita da un bene o servizio e la *scarsità*, o disponibilità limitata, sono generalmente considerati *legati all'offerta* mentre le preferenze dei consumatori e il loro *potere di acquisto*, collegati al *desiderio* di assicurarsi lo stesso bene o servizio, sono fattori *legati alla domanda*.

Il mercato è il luogo dove acquirenti e venditori scambiano prodotti, beni e servizi esercitando la propria abilità di contrattazione senza restrizioni.



Nella elaborazione e formulazione del giudizio di stima, riveste pertanto importanza fondamentale per il valutatore il concetto di mercato e la conoscenza di come, in esso, si formano le grandezze economiche prezzo, reddito, costo, valore; di questo tratta il capitolo degli IVS "Introduzione agli International Valuation Standards (IVS) 1,2,3".

LA TEORIA DEL CONSUMATORE

Nel mondo economico gli scambi avvengono nei mercati e consentono agli individui consumatori di ottenere una maggiore varietà di beni e servizi a costi più contenuti.

I consumatori esprimono il proprio interesse verso beni e servizi nel mercato in cui avvengono gli scambi; in tale ambito, essi manifestano esplicitamente quanti beni e servizi sono disposti ad acquistare, in funzione dei prezzi applicati sul mercato.

Implicitamente, i consumatori massimizzano la propria **utilità** al fine di ottenere la massima soddisfazione possibile da uno scambio.

Nel corso dello sviluppo della teoria del consumatore sono stati introdotti due diversi approcci: quello cardinalista, che assume che l'utilità possa essere misurata, e quello ordinalista, secondo il quale tale misurazione non è possibile: vi si postula invece che il consumatore ordini i panieri di beni in funzione della soddisfazione che questi gli generano.

Entrambi gli approcci considerano il consumatore come un individuo razionale.

Secondo l'approccio cardinalista il consumatore massimizza la propria utilità avendo come vincolo il proprio reddito, mentre la teoria ordinalista assume che la massimizzazione della soddisfazione avvenga una volta che siano dati il reddito ed i prezzi di mercato dei beni (in questo caso si parla più propriamente di minimizzazione della spesa, dato un determinato livello di utilità).

Assumendo p i prezzi di mercato, q le quantità domandate, Y il reddito del consumatore e U l'utilità, il problema di massimizzazione dell'utilità è così formalizzato:

$$\text{Max } U(q); \text{ s. t. } \sum p^* q \leq Y \\ x \geq 0$$

In ambito ordinalista, il problema di minimizzazione della spesa diventa:

$$\text{Min } \sum p^* q; \text{ s. t. } U(q) \geq U \\ x \geq 0$$

Pertanto i metodi valutativi vengono impiegati applicando:

1) *il principio di equilibrio*: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

2) *il principio economico di sostituzione* il quale stabilisce che "una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi o svantaggi. Il costo minore della alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato."

Questo principio si rifà all'approccio ordinalista della teoria del consumatore.

LA BASE DEL VALORE DI MERCATO (Introduzione agli International Valuation Standards IVS 1.2.3)

"4.0- Il concetto di *valore di mercato* è legato alle percezioni collettive e al comportamento generale degli operatori di mercato. Tale concetto riconosce diversi fattori che possono influenzare le operazioni commerciali in un mercato e le distingue da altre considerazioni intrinseche o non commerciali che possono influenzare il valore. Il *valore di mercato* si basa sul mercato e quindi tutti i suoi input devono essere sviluppati da dati di mercato".

"4.1- Le valutazioni immobiliari basate sul mercato partono dal presupposto di un mercato attivo in cui le transazioni hanno luogo senza restrizioni derivanti da forze esterne al mercato".

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO (IVS 2):

Le *basi di valutazione* diverse dal *valore di mercato* sono tutte quelle che non rispondono al concetto enunciato al paragrafo precedente.

Queste ricadono in tre categorie principali:

"Par. 6.1.1- La prima riflette i benefici di cui un soggetto gode dalla proprietà di un bene. Il valore è specifico per quel soggetto. Sebbene in certe circostanze, esso può essere uguale all'ammontare che potrebbe

essere realizzato dalla vendita del bene, questo valore essenzialmente riflette i benefici ottenuti dal possesso del bene, e perciò non comporta necessariamente uno scambio. Il valore di investimento ricade in questa categoria. Le differenze tra il valore di mercato di un bene per un particolare soggetto ed il valore di mercato offrono la motivazione agli acquirenti e ai venditori ad entrare nel mercato.

Par. 6.1.2- La seconda categoria rappresenta il prezzo che sarebbe stato ragionevolmente concordato tra due specifiche parti per lo scambio di un bene. Anche se le parti sono in contrapposizione e la negoziazione è normale, non necessariamente il bene è esposto in un ampio mercato ed il prezzo concordato riflette gli specifici vantaggi (o svantaggi) della proprietà per le parti coinvolte, piuttosto che il mercato in generale. Questa categoria include il valore equo, il valore speciale e il valore di fusione.

Par. 6.1.3- La terza categoria è il valore determinato in accordo con le definizioni stabilite in uno statuto o in un contratto

Le poche e sintetiche nozioni rese in questo scritto vorrebbero indurre a soffermarsi a riflettere sull'aspetto dell'economia attuale che riguarda proprio il comportamento dei consumatori, comportamento che nella microeconomia e nell'estimo urbano, in particolare, ha fondamentale importanza nella analisi dei giudizi di valore e/o convenienza afferenti i beni immobili.

L'accresciuta rilevanza economica della valutazione immobiliare per finalità creditizie, procedure esecutive, investimenti, operazioni di finanza immobiliare, bilanci aziendali, transazioni tra imprese e privati, successioni, enfatizza il ruolo e la figura del valutatore che deve rendere sempre più riconoscibili le proprie conoscenze, abilità, la specifica competenza nell'applicare principi e procedimenti funzionali alla stima in maniera appropriata per la formulazione del valore dei beni immobiliari.

Il valutatore, quale esperto indipendente (*Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012*) deve conservare un approccio multidisciplinare che tenga in uguale considerazione le componenti tecniche, economico-finanziarie e giuridiche alla base di ogni valutazione.

La recente norma UNI 11558:2014 emanata in data 6 novembre 2014, intitolata "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" interviene con principi e direttive chiare a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di meglio determinare il valore degli immobili.

Tra le competenze specifiche richieste a questa figura professionale, che deve aver maturato un'esperienza nel settore di almeno tre anni, rientrano le conoscenze in estimo, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, certificazione ambientale e, più in generale, competenze in diritto urbanistico, fiscalità immobiliare, matematica finanziaria, statistica, scienza e tecnica delle costruzioni.

In conclusione si può affermare che la perfetta conoscenza dei fondamentali principi economici regolatori dei mercati immobiliari è essenziale per la valida applicazione dei procedimenti matematici e statistici, per i quali gli IVS si caratterizzano, nella determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima e per assicurare il superamento di una prassi estimativa largamente diffusa in ambito professionale basata, ancora, sull'empirismo.