

# **Estimo, catasto e mercato: le sottili distinzioni**

***di Gianni Guerrieri***

***Direttore centrale Servizi estimativi e osservatorio mercato immobiliare***

Genova, dal 28 novembre 2018

Palazzo degli Uffici Finanziari

# ESTIMO

- MEDICI Il carattere fondamentale dell'estimo è quello di insegnare ad esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima";.
- Per FORTE l'Estimo costituisce quella parte della scienza economica definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e, quindi, consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta

# ESTIMO

- **GIUDIZIO**

Il giudizio in questo caso sembra potersi ricondurre al *giudizio determinante o sintetico a priori* di Kant, quello che riconduce, secondo i principi a priori della conoscenza, il particolare sotto l'universale, ovvero il giudizio predica qualcosa che non è implicito nella definizione del soggetto, ma si basa su un procedimento oggettivo, che non deriva dall'esperienza personale ed è per questo perfettamente attendibile.

Allo stesso tempo richiama il giudizio inappellabile del giudice.

Si distingue dall'*opinione* perché non rappresenta un apprezzamento o valutazione personale.

Il giudizio è però ha una forma *definita e particolare*: si limita a determina l'ammontare di moneta da attribuire ad un bene economico

# ESTIMO

- **FORMULAZIONE MOTIVATA, OGGETTIVA E GENERALMENTE VALIDA**

Affinché un giudizio abbia quegli attributi di *determinante* e *inappellabile* richiede che la sua genesi:

- a) abbia una formulazione motivata, ovvero siano delineati e spiegati tutti gli elementi che concorrono al giudizio,
- b) che detti elementi siano oggettivi, non basati su stime, opinioni, percezioni
- c) che il giudizio espresso sia generalmente valido, ovvero che, dati quegli elementi e l'argomentazione logica che li lega, chiunque possa giungere al medesimo giudizio

# ESTIMO

- **SODDISFAZIONE ESIGENZE PRATICHE**

Il giudizio ha una forma *definita e particolare* in quanto determina l'ammontare di moneta da attribuire ad un bene economico. Poiché quest'ultimo generalmente si caratterizza per un proprio valore d'uso che, sempre generalmente, risponde ad un *bisogno*, in questo l'Estimo ha di fronte il campo del reale, della soddisfazione di esigenze pratiche circoscritte in un dato spazio-tempo.

# ESTIMO

- **BENE ECONOMICO**

Il giudizio di valore si esprime su beni economici.

Secondo il *mainstream* della teoria economica un bene economico è tale se scarso, utile, accessibile e dotato di un prezzo.

Con questa specificazione l'estimo non può che rientrare, come afferma Forte, in una branca della scienza economica.

# ESTIMO

- Il nodo del rapporto tra Estimo e teoria economica

prezzo

- Mercato concorrenziale perfetto
- Mercato unico non spaziale

immobili

- Mercato imperfetto
- Mercati spaziali locali

credito

- Ruolo neutrale per determinazione prezzi
- Ruolo non neutrale

## Estimo ed economia

- Nell'estimo si utilizza di fatto un postulato di questo genere: *supponiamo che il mondo reale si configuri come quello descritto nel mondo della concorrenza perfetta*. Si fanno poi adattamenti per rendere più realistico quel postulato all'occorrenza.
- Il problema per l'Estimo è che deve formulare giudizi *inappellabili* a fronte di questo *iato tra postulato e realtà concreta*, nella quale i fenomeni non possono che rappresentarsi in un mondo incerto e quindi probabilistico. Probabilità incompatibile con un giudizio inappellabile che richiede certezza.



## Estimo ed economia

- E' necessario che la ricerca universitaria torni sugli aspetti teorici di base per raccorderla anche con paradigmi teorici non neoclassici (si pensi al filone dell'economia dell'informazione, ecc.)
- La forza della disciplina dell'estimo è che rappresenta uno strumento concreto per fornire *soddisfazione ad esigenze pratiche*.

## Estimo ed economia

- Qualora si concordi sulla necessità di raccordare estimo con altri paradigmi teorici dell'economia, oggi l'estimo non può che rappresentare la valigetta degli attrezzi per rispondere alle richieste di giudizio, adottando quella *convenzione* per cui *il mondo reale si configura come quello descritto nel mondo della concorrenza perfetta*.
- Da qui l'importanza che il giudizio si sviluppi solo attraverso una formulazione motivata, oggettiva e generalmente valida

## Estimo e prassi

- L'estimo italiano ha sviluppato una *valigetta degli attrezzi* di tutto rispetto.
- L'introduzione e la diffusione degli *standard di valutazione internazionali* ha consentito di uniformare definizioni e processi in modo da rendere tendenzialmente omogenei i presupposti dei diversi metodi di stima a livello internazionale
- In Italia questo processo si è innescato con l'entrata della finanza nel mondo dell'immobiliare (con cartolarizzazioni e fondi immobiliari).

## Estimo e prassi

- Si può far riferimento in Italia a numerosi codici e manuali che si conformano agli *standard di valutazione immobiliare*
- Rics
- Codice di Tecnoborsa
- Codice ABI
- Manuale operativo delle stime immobiliari Agenzia
- ecc.

## Estimo e prassi

- Il nodo principale per rendere effettivamente utilizzabile la *valigetta degli attrezzi* che dia luogo ad una formulazione motivata, oggettiva e generalmente valida del giudizio, è rappresentata dalla disponibilità di **informazione economica molecolare o microeconomica**.
- Da questo punto di vista passi avanti ve ne sono stati molti in questi ultimi 18 anni.
- Un ruolo importante è stato svolto dall'OMI dell'Agenzia

## Estimo e prassi

- Rimangono diverse carenze informative, ma in particolare ritengo siano da segnalare i seguenti ambiti:
  1. accessibilità ai prezzi immobiliari dichiarati in atti
  2. disponibilità di dati di mercato (per esempio anche le sole quantità compravendute) sui terreni;
  3. disponibilità di dati più circostanziati sul variegato mercato degli immobili non residenziali.

## Estimo e prassi

1. Accessibilità ai prezzi immobiliari dichiarati in atti: problemi di *privacy*. Esiste un *trade off* tra qualità valutazione immobiliare e *privacy*.
2. Sul mercato dei terreni l'OMI avvierà nel 2019 lo studio e poi le relative procedure per l'estrazione dei dati con i contenuti utili
3. Sul mercato non residenziale: aspettiamo suggerimenti.

## Estimo catastale

- Le sottili distinzioni
- Finalità dell' Estimo catastale → valori fiscali
- Valori fiscali = **valori normali**, approssimati dai valori medi ordinari espressi dal mercato (definizione legge delega non attuata)
- Il riferimento al VALORE NORMALE evoca una condizione di «equilibrio» di lungo periodo
- Problematicità dei concetti di *lungo periodo* e di *equilibrio*



## Estimo catastale

- Scelta empirica: approssimazione del valore dei beni a partire dai prezzi osservati sul mercato in condizioni «ordinarie» per approssimare il valore patrimoniale di riferimento utile alla tassazione.
- Metodi di stima: *mass appraisal*
- Ai fini della tassazione, il riferimento ai prezzi di mercato non è rilevante per la determinazione del LIVELLO ASSOLUTO del valore di ciascun immobile, quanto per determinare la DISTANZA RELATIVA del valore tra i diversi immobili. Ciò entro certi limiti semplifica.

## Estimo catastale

- FINALITA' ESTIMO CATASTALE

**EQUITA' =**

RIDURRE DISPERSIONE RAPPORTO TRA VALORE  
(REDDITO) CATASTALE E VALORI DI MERCATO

con riforma estimi catastali oltre equità

- razionalizzazione sistema impositivo
- sistema informativo georiferito sul patrimonio immobiliare nazionale
- integrazione sistemi locali e sistema nazionale

## Estimo catastale

*Indicatori equità/iniquità (200.000 transazioni)*

- COD rispetto alla mediana 34,03
- COV rispetto alla media 41,86

Risultati che mostrano l'esistenza di un eccesso di dispersione e quindi di iniquità del sistema vigente, come, peraltro, ampiamente noto. L'obiettivo della riforma è quello di ridurre questi indici di dispersione e di riportarli entro i livelli standard.

# MERCATO

Il valore patrimoniale e il mercato

- Le abitazioni hanno un valore patrimoniale anche in assenza di transazioni.
- Il valore di mercato delle abitazioni: problemi nella misurazione delle variazioni dei prezzi.
- Significatività prezzo medio
- Quotazioni OMI e prezzo medio IPAB dell'ISTAT
  
- Il tema dell'assorbimento dell'offerta