

MASSIMO MONCELLI AL CONVEGNO – CeSET - A FIRENZE

PERITI AGRARI PROFESSIONISTI DELL'ESTIMO

Nello splendido scenario di **Villa Ruspoli, a Firenze**, si sono svolti i lavori del “**XLVIII Incontro di Studi**” del **Ce.S.E.T.** cui ha partecipato attivamente anche il CNPAPAL, **Massimo Moncelli** quale relatore, il **Presidente Nazionale** e il **Presidente del SI-AR-FI Lorenzo Venturini**. Il tema dibattuto è stato quello degli “*Standard di valutazione*” ed in particolare il problema che una loro utilizzazione acritica, possa produrre una notevole distorsione del risultato della stima.

Come noto vi sono due scuole di pensiero sull'uso degli Standard, la prima, che ne vorrebbe un *applicazione quasi “ope legis”* ed un'altra più prudente, consapevole che nell'estimo operativo esiste l'esigenza di ricorrere a riferimenti standardizzati che, se opportunamente e ben proposti, potrebbero contribuire a migliorare la struttura delle stime, recuperando i principi estimativi spesso traditi,



Il Tavolo dei relatori della tavola rotonda - Moncelli secondo da dx

introducendo protocolli, modalità di raccolta dati, concetti, termini e strumenti condivisi della disciplina estimativa.

Dopo i saluti del **Prof. Enrico Marone, Presidente del Ce.S.E.T.**, si è tenuta la 1^a sessione plenaria, coordinata dal **Prof. Menghini (Università di Firenze)** ed aperta con l'intervento del **Prof. Mark Simcock della Harper Adam University, docente in Rural Land Management and Valuation**, che ha delineato il quadro delle valutazioni estimative nel contesto internazionale.

Ha fatto seguito la relazione del **Dott. Giampiero Bambagioni, Responsabile scientifico del Codice delle valutazioni immobiliari**, edito da Tecnoborsa, il quale ha rimarcato l'importanza degli standard per una corretta valutazione immobiliare, approfondendo poi gli aspetti legati alla necessità del ricorso ai criteri *ESG, acronimo di Environmental, Social e Governance*, i quali consentono di analizzare un investimento non solo dal punto di vista puramente economico, ma anche per il suo impatto ambientale, sociale e di governance.

Di grande spessore l'intervento del **Prof. Leonardo Casini, Ordinario di economia e estimo rurale dell'Università di Firenze**, che ha tracciato una chiara demarcazione fra standard e competenze professionali, ben individuando le problematiche che li contraddistinguono.

In particolare, è stato evidenziato che se gli standard conducono semplicemente verso l'utilizzo di piattaforme di calcolo, dove in maniera acritica e automatica si ottiene un valore di stima, questi non solo non danno nessun contributo utile all'esercizio della pratica estimativa, ma rischiano di favorire la produzione di giudizi di valutazione sommari, parziali e disarticolati rispetto alle peculiarità caratterizzanti ogni specifico caso di stima. Se invece lo standard viene inteso come un modello di riferimento per l'indicazione di tutte quelle fasi della stima, indispensabili per la formulazione del giudizio di valutazione, potrebbero allora essere sinergici rispetto a quanto tracciato dall'estimo "tradizionale", segnando una strada per una sua evoluzione in risposta alle mutate esigenze di valutazione.

Dopo gli interventi tecnici degli **agronomi Gianni Guizzardi e Roberto Bandieri**, relativi alla pratica professionale, è stata aperta una tavola rotonda moderata dal giornalista di **Edagricole Lorenzo Tosi**, cui hanno partecipato i precedenti relatori, i rappresentanti degli **ordini e collegi professionali, della magistratura, di ABI e di Banca popolare di Milano**,

Per il **CNPAPAL** è intervenuto il collega **Massimo Moncelli**, il quale ha ribadito che la correttezza di una stima dipende essenzialmente dalla preparazione professionale del perito, dalle sue conoscenze tecnico-estimative e dalla sua indipendenza, intesa quest'ultima come capacità di formulare un giudizio dove la soggettività sia il meno possibile presente, pur ribadendo la grande importanza degli standard, che devono però necessariamente limitarsi ai principali requisiti, non entrando nella diretta

operatività professionale consentendo al perito di valutare le varie tipologie immobiliari, associando ad ognuna le più appropriate metodologie estimative, descrivendone gli specifici problemi valutativi. In sostanza gli standard devono rappresentare una traccia di lavoro e di controllo relativamente all'applicazione



la Dott.ssa Pasqualina Principe Giudice della Corte di Appello di Firenze - collegata in video

dei principi estimativi, nonché una verifica di conformità del metodo impiegato senza però limitare il procedimento prescelto.

Ha destato invece apprensione l'intervento **della Dott.ssa Laura Razzi (ABI)** la quale, dopo aver parlato dell'esperienza delle Linee guida, redatte dall'Ente con la collaborazione del sistema delle professioni, ha anticipato che un prossimo step sarà legato alla verifica nella perizia di stima della sostenibilità nel tempo del valore di mercato.

Al termine dei lavori, pur con le diverse prese di posizione, tutti si sono detti convinti della necessità degli standard. *Parafrasando il Prof. Carlo Forte*, uno dei padri dell'estimo moderno, possiamo sostenere che **il nostro impegno non deve essere finalizzato alla definizione del Nuovo Estimo, ma all'adeguamento della disciplina alle nuove esigenze della società contemporanea**, come d'altronde si è verificato, più o meno consciamente, anche nel passato.