

### **Storia semiseria, o forse seria, di estimo**

C'era una volta una signora che, avendone la possibilità, mise in vendita un appezzamento di terreno per il quale lo strumento urbanistico di un paese della nostra provincia l'edificabilità. Avvalendosi di disposizioni normative si preoccupò di affidare ad un tecnico, che chiameremo il **primo porcellino**, una stima del più probabile valore di mercato di detta area al fine di fruire di agevolazioni fiscali. Il primo porcellino con la serietà propria della sua categoria valutò il più probabile valore di mercato in € **800.000,00**. Sennonché passano due anni e **qualcuno** decide, sua sponte, che il più probabile valore di mercato è di € **2.200.000,00** e pretende dall'acquirente un congruo conguaglio di tasse sanzioni ed interessi.. La vittima sacrificale si arrabbia un po' e pone in essere le condizioni per cui si innesca una procedura che stabilisca che quanto stabilito dal primo porcellino è il giusto. Il **qualcuno** non ci sta e fa sì che, secondo normali procedure, un terzo faccia intervenire un **secondo porcellino** perché dica quale sia l'esatto valore di mercato. L'acquirente a suo volta nomina un **terzo porcellino** che determini a suo volta il valore di mercato. **Il qualcuno** preoccupato, da quanto sta succedendo, nomina **un tecnico, suo parente**, perché esperisca medesima valutazione. Il **terzo porcellino** giunge a conclusioni simili al **primo porcellino**, il **qualcuno** si rimette a quanto il suo parente determinerà.

Alla fine della fiera abbiamo:

**il primo porcellino ed il terzo porcellino** dicono che quell'area vale € **800.000,00**

**il parente del qualcuno** dice che quell'area vale € **2.100.000,00**

**il secondo porcellino**, nominato dal terzo chiamato in causa, dice che nessuna delle due valutazioni è attendibile e conclude che in verità quell'area vale € **1.200.000,00**

Ora se ben ricordo quando studiavo, il mitico prof. di Estimo, ci insegnò che le valutazioni sono sempre soggettive e spesso queste risentono degli scopi per le quali dette stime vengono redatte, ovviamente in una range di oscillazione che non rasenti il ridicolo.

Si dirà e allora??

E qui interviene **il Lupo** (parente stretto **del qualcuno** ed a sua volta parente del **secondo porcellino**) che divora, non i porcellini come sarebbe ovvio, ma il povero acquirente che si vede salassato per tasse che verranno determinate dal terzo chiamato in causa il quale, molto probabilmente, **salomonicamente** deciderà che il valore da attribuirsi è quello del secondo porcellino.

Ma non è finita!

La signora nel frattempo, venuta a conoscenza della pretesa iniziale del **qualcuno** si sentiva un po' preso in giro dall'acquirente che le avrebbe pagato un'area ad un prezzo pari quasi ad un terzo di quello che poteva pretendere.

Ma la storia continua.

Il **Lupo**, non sazio, vedendo che c'è la possibilità di rimpinzarsi ulteriormente la manda a chiamare e la divora pretendendo tasse su un corrispettivo **teorico, smentito, confermato, stabilito** ma che non corrisponde sicuramente all'effettivo prezzo percepito dalla intristita signora.

La morale della storia valutatela voi.

Ogni riferimento a fatti avvenuti non è casuale.

Benassi Rag./Geom. Ettore Avv. Fulvia Coli