



Software Edilizia e Sicurezza

Per te!

**Finanziamento  
12 rate tasso 0**  
senza intervento di finanziaria


**Incentivi alla  
Rottamazione**
[www.blumatica.it/FINING](http://www.blumatica.it/FINING)
**SICUREZZA****NON CONFONDIAMO IL TELELAVORO  
CON IL LAVORO AGILE**

Prorogato al 30/06/2022, ancora una volta le informazioni diffuse dai media, e purtroppo da fonti ministeriali, classificano smart working tutte le modalità di lavoro a distanza, generando notevole confusione

P. 18

**SPECIALE****COSA DEVE SAPERE UN INGEGNERE  
SUL BIM?**

Sebbene diversi lettori adoperino il BIM quotidianamente, altri colleghi non sono ancora a conoscenza dei concetti base e della sua rilevanza per gli ingegneri, non solo quelli civili o edili

P. 16



Software Edilizia e Sicurezza

Per te!

**Finanziamento  
12 rate tasso 0**  
senza intervento di finanziaria


**Incentivi alla  
Rottamazione**
[www.blumatica.it/FINING](http://www.blumatica.it/FINING)


IN CONVENZIONE CON



CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

# Il Giornale dell' Ingegnere

PERIODICO D'INFORMAZIONE PER GLI ORDINI TERRITORIALI

Fondato nel 1952

N.4/2022 maggio

**Estratto dal n. 4/2022 - Ediz. nazionale**

# Marco Simonotti, il mago dei numeri

Un ricordo del padre italiano degli Standard Internazionali di Valutazione

DI FABRIZIO MARIO VINARDI\*

Per ricordare, a un anno dalla scomparsa, la figura del professor **Marco Simonotti**, si è tenuto nei mesi scorsi a Catania un convegno sull'estimo immobiliare, dal titolo *La scienza dell'estimo fra passato e futuro*, nell'ambito del quale chi scrive ha avuto l'onore e il piacere di essere invitato come relatore.

Al professor Simonotti, certamente uno dei punti di riferimento dell'estimo italiano, che ha contribuito attivamente all'introduzione nel nostro Paese del metodo degli Standard Internazionali di Valutazione (anche noti con l'acronimo IVS - *International Valuation Standards*), viene dedicato l'apposito approfondimento.

Ma torniamo indietro nel tempo di qualche secolo, per scoprire che le origini dell'estimo, secondo le fonti più accreditate, datano al tardo Rinascimento, quando i proprietari immobiliari dell'epoca iniziarono a lamentarsi degli eccessivi tributi erariali su terreni ed edifici e nacquero, appunto, figure dedicate a stimarne - come diremmo oggi - il

valore di mercato più probabile.

Partita da un iniziale approccio empirico, questa disciplina sviluppa man mano metodi razionali e verificabili, che evolvono sino ad arrivare, intorno al XIX secolo, a un vero e proprio metodo scientifico.

Si diffonde così anche tra i non addetti ai lavori la consapevolezza che il famoso adagio "c'è un prezzo per chi vende e un prezzo per chi compra" (a significare che il venditore di un bene sicuramente tende a sovrastimare il valore, così come l'acquirente a sottostimarlo) è di per sé corretto stante gli interessi contrapposti, ma deve cedere il passo alla consapevolezza che, in realtà e pur con qualche doverosa eccezione, il prezzo non lo fa né chi vende, né chi compra, bensì un'entità immateriale conosciuta come "mercato", costituita da tutte le contrattazioni di beni assimilabili che avvengono in quella specifica area geografica e in quell'intervallo di tempo.

Non solo, ma diventa conoscenza comune anche il fatto che il mercato immobiliare è soggetto a fluttuazioni, che a volte sono in qualche maniera prevedibili e "controllabili"



(se, per esempio, il Governo sancisse che vengano azzerate le tasse sulle compravendite immobiliari per i prossimi 12 mesi, certamente si assisterebbe a un incremento delle contrattazioni nel breve periodo), in altri casi invece sono generate da sollecitazioni esterne, che al più possono essere "osservate", ma non certo "controllate" (si pensi al caso della pandemia).

Ecco la necessità di definire degli standard per la valutazione immobiliare, ossia un insieme di regole, condivise dalla comunità scientifica internazionale, mirate a definire sia le metodologie estimative utilizzabili, sia la sequenza di fasi operative da compiere, affinché il processo di stima sia fondato su basi scientifiche, sia verificabile e, entro certi limiti, ripetibile.

Naturalmente, questo approccio è valido e va seguito per le attività normalmente svolte dal Valutatore immobiliare, ossia quelle che si attuano al di fuori del contenzioso o, al più, all'interno di una lite di natura stragiudiziale; l'approccio resta valido anche quando la controversia sfocia in una procedura giudiziaria civile, con nomina da parte della Magistratura di un Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) e l'opportunità per le parti di nominare i propri Consulenti Tecnici (CTP), ovvero per le attività estimative proprie delle procedure concorsuali o delle esecuzioni immobiliari, in cui l'ausiliario del Giudice prende più correttamente il nome di Esperto Stimatore.

Ci sono, tuttavia, alcune eccezioni in cui gli standard di valutazione sono di non facile applicazione, a volte anche solo per il tempo a disposizione, e l'intervento del sottoscritto al convegno riguardava proprio queste casistiche, meno numerose ma non per questo meno importanti: quelle dell'estimo giudiziario

in ambito penale.

Vediamo insieme un caso reale.

## ESTIMO GIUDIZIARIO IN AMBITO PENALE: UN CASO REALE

Anzitutto, va ricordato che tra le condanne che il giudice penale può infliggere vi è anche la cosiddetta "provvisionale", ossia la condanna, immediatamente esecutiva, a versare una somma di denaro alla parte che abbia subito un danno, a titolo di anticipo sull'importo che dovrà essere più precisamente definito in separato giudizio civile. Perché vi possa essere condanna alla provvisionale occorre però che il danneggiato si sia costituito parte civile nel processo penale, ne abbia fatta esplicita richiesta e che il giudice sia stato in grado di accertare la fondatezza del risarcimento richiesto, anche se - non essendo questo lo scopo del processo penale - non se ne è ancora precisamente quantificato l'ammontare. Nel caso in esame, durante un processo un imputato ha iniziato ad avere il chiaro sentore di una condanna finale comprensiva di provvisionale; per questo motivo ha pensato bene di spogliarsi dei suoi numerosi beni immobili prima che il giudice penale pronunciasse la sentenza di condanna.

Da questo comportamento, certamente sospetto, è nato il lecito dubbio che si trattasse di una vendita "simulata" in danno delle parti civili, circostanza che avrebbe integrato gli estremi del reato previsto e punito dall'art. 388 cod. pen. ossia la "mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice", semmai in concorso con altri soggetti (l'acquirente), che è il reato previsto dall'art. 110 cod. pen.

La Procura della Repubblica, per ricercare la prova dell'eventuale "simulazione", ha eseguito tramite militari della Guardia di Finanza dei

classici accertamenti bancari per verificare l'effettiva transazione finanziaria e, al tempo stesso, ha affidato allo scrivente la nomina di Consulente Tecnico del Pubblico Ministero per eseguire una stima del verosimile valore di mercato degli immobili, da confrontare con quanto dichiarato nel rogito di compravendita. Sarebbe nulla di diverso da una normale procedura civile, salvo la necessità di agire in tempi brevi e il fatto che occorre stimare il valore degli immobili non alla data attuale, bensì al momento della compravendita (nel caso di specie, circa 20 mesi prima). La vera novità, rispetto a una stima ordinaria, è che si è in fase di indagini preliminari e quindi occorre agire con riservatezza, al fine di non palesare all'indagato le indagini in corso, visto che potrebbe cercare di occultare ulteriormente le prove delle azioni che si assumono essere fraudolente.

Pertanto, nello specifico è stato chiesto di non fare accesso agli immobili, di non acquisire documentazione presso il nuovo proprietario o gli inquilini, per gli immobili la cui tipologia ne avrebbe permesso la facile identificazione di non eseguire verifiche presso le agenzie immobiliari di zona e, infine, di effettuare con discrezione anche il sopralluogo dall'esterno, soprattutto per gli immobili isolati (fortunatamente, esistono i teleobiettivi). Inutile dire che il valore di mercato, pur facendo ricorso a stime conservative, dato che gli elementi di valutazione erano ridotti all'osso, non era stato rispettato nella vendita, da cui le ulteriori conseguenze giudiziarie per il "furbetto".

\***SEGRETARIO ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO E DOCENTE ALL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TORINO**

## Simonotti è stato un professore affermato, un luminaire dell'estimo moderno

Lo definivano un genio, un talento, un leader carismatico. Ma molto spesso Simonotti è descritto come il mago dei numeri. Per gli ammiratori un valutatore della realtà che nessuno aveva visto prima. Per certi versi un visionario è sempre una persona che la pensa diversamente e, infatti, il suo interesse fu catturato dalle nuove metodologie estimative, portando in Italia la tecnica degli Standard Internazionali, che divulgava ai suoi discepoli come un "verbo".

Ma il suo percorso professionale non è stato sempre facile. Laureato brillantemente a Catania in Scienze Agrarie nel 1974, collabora a Roma nella redazione de *Il giornale dell'agricoltura*: sono i difficili anni dell'austerità e Simonotti non riesce a mantenersi nella capitale con quella sola collaborazione.

Quindi accetta un assegno di ricerca all'Istituto di Estimo e contabilità della Facoltà di Agraria di Catania di Corrado Misseri, ritornando alla città natale.

Quell'assegno diventa l'input della sua carriera. Si getta a capofitto nella ricerca continua, incessante e appassionata. Sorretto da una capacità di scrittura invidiabile, è stato protagonista di una copiosa produzione scientifica, costituita da articoli e libri di caratura nazionale e internazionale. Una ricerca nel campo dell'estimo perseguita con un rigore senza paragoni.

Sono quegli studi che lo portano nel 1980 a diventare Professore Associato della metodologia e pratica estimativa e, nel 1987, Professore Ordinario di Estimo alla Facoltà di Architettura di Reggio Calabria.

Nel 2001 cessa la sua avventura calabrese e diventa Professore Ordinario all'Università di Ingegneria di Palermo, dove inizia una collaborazione con l'ingegner Marina Ciuna, anche lei docente in quell'Università.

Ciuna e Simonotti hanno modificato la metodologia lavorativa di molti professionisti con l'introduzione degli Standard di Valutazione Internazionale (o IVS, acronimo di International Valuation Standard) e hanno creato un nuovo modo di pensare e di operare, determinando così un valore aggiunto a tutti i professionisti del settore.

Si ringrazia per la collaborazione l'ingegner Laura Milazzo, allieva del professor Simonotti.