

La valutazione è principalmente **un'attività di ricerca applicata**, realizzata, **nell'ambito di un processo decisionale**, in maniera integrata con le fasi di programmazione, progettazione e intervento, avente come scopo **la riduzione della complessità decisionale** attraverso l'analisi degli effetti diretti ed indiretti, attesi e non attesi, voluti o non voluti, dell'azione, compresi quelli non riconducibili ad aspetti materiali.

Fonte: Claudio Bezzi, *Il disegno della ricerca valutativa*, Nuova edizione, Franco Angeli, Milano, 2004

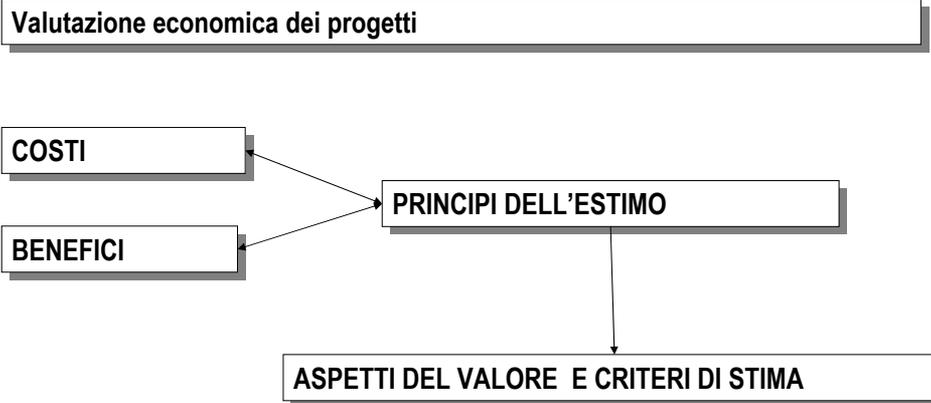
Ogni scelta è preceduta da una valutazione, in cui si confrontano diverse alternative e si dà loro un ordinamento.

La valutazione contribuisce alla razionalizzazione di un processo decisionale che tende a farsi sempre più complesso.

La scelta è tanto più razionale quanto più analitico è il processo di valutazione che la ha preceduta.



La valutazione può essere considerata come l'insieme delle attività volte a ordinare le informazioni in modo tale che i vari soggetti partecipi al processo decisionale siano in grado operare le decisioni migliori.



## Per una definizione attuale di ESTIMO...

L'estimo ha per oggetto fondamentale di studio i processi di valutazione dei beni economici per i quali il mercato non offre il prezzo sotto forma esplicita

*E. Marengi (1925)*

Valutare un bene economico significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente ai fini della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima, equivalente al bene da stimare

*A. Serpieri (1939)*

---

5

## Per una definizione attuale di ESTIMO...

L'estimo è essenzialmente metodologia, cioè esso segue ed applica schemi in determinati limiti di possibilità e di approssimazione, al fine di stabilire metodi adatti alla valutazione dei beni economici ... l'esame della rispondenza degli schemi teorici nonché del loro adattamento ai fini della valutazione, è di essenziale importanza.

*A. Brizi (1935-36)*

Il carattere fondamentale dell'Estimo è quello di insegnare a esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare determinate esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima; si tratta quindi di insegnare ad esprimere giudizi di valore.

*G. Medici (1955)*

## Per una definizione attuale di ESTIMO...

L'estimo è l'insieme dei principi e delle norme che disciplinano la formulazione di un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete, e purtuttavia generalmente valido.

*E. Di Cocco (1957)*

L'Estimo è quella disciplina che insegna a esprimere motivati giudizi sul valore dei beni economici. Questi giudizi si esprimono, generalmente, indicando la quantità di moneta reputata equivalente al valore dei beni stessi, perché nell'attuale economia monetaria, la misura di ogni valore viene espressa in moneta.

*N. Famularo (1969)*

## Per una definizione attuale di ESTIMO...

L'estimo può essere considerato come quel ramo della scienza che studia i metodi atti a prevedere le misure delle grandezze economiche: lo studio dei metodi di stima è lo scopo dell'Estimo, il giudizio di stima è il mezzo mediante il quale si prevede la misura delle grandezze economiche.

*F. Malacarne (1949)*

Non è vero che la stima abbia per unico e possibile oggetto una quantità di denaro, cioè la misura esprimibile in unità di moneta, ma è vero invece, e la diuturna attività professionale è testimone di questa verità, che nella maggior parte dei casi la stima ha per oggetto la misura di una grandezza non esprimibile in unità di moneta.

*F. Malacarne (1959)*

## Per una definizione attuale di ESTIMO...

L'estimo è la dottrina che insegna a formulare giudizi di valore e a saperli motivare.

*G. Lo Bianco (1961)*

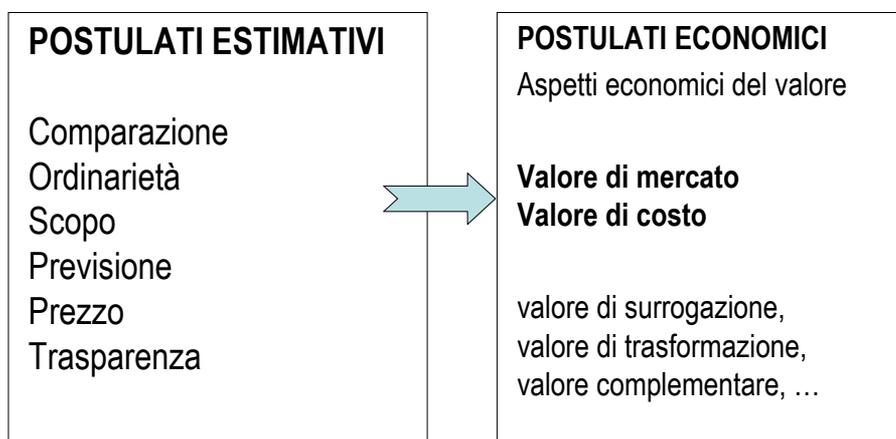
È proprio il trasporre le leggi economiche nel campo della logica estimativa a determinare una serie di principi e norme che possono non limitare l'estimo a sola metodologia, consentendo quindi di ammettere l'esistenza di una autonoma disciplina estimativa nella scienza economica

*C. Forte (1968)*

L'estimo è la disciplina che ha la finalità di fornire gli strumenti metodologici per la valutazione dei beni per i quali non esiste un apprezzamento univoco.

*Grittani, Grillenzoni (1994)*

## Metodologia estimativa



1. Il valore dipende dallo scopo della stima
2. La previsione è carattere immanente del giudizio di stima
3. Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve essere formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà
4. Il prezzo deve identificarsi quale fondamento del giudizio di stima
5. Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione
6. La stima deve essere trasparente e ripercorribile

## Finalità della valutazione estimativa

(estratto da Norma UNI 10839)

“Il fine della valutazione estimativa è contribuire all'amministrazione della giustizia economica, con la formulazione di giudizi di valore (monetari e non monetari) per beni, progetti, risorse.

Il risultato della valutazione (giudizio di valore o valore stimato) deve rivelarsi economicamente giusto, equo, pienamente accettabile dal punto di vista collettivo.

L'autonomia e l'unicità del giudizio di valore sono assicurati dall'unicità del principio comparativo e dal postulato dell'ordinarietà”.

Quest'ultimo impone di risolvere il problema valutativo mediante una misura normale dell'aspetto del valore preso in considerazione (riferito, cioè, al motivo della valutazione), e nel riferimento al **migliore e più conveniente uso potenziale del bene** (o del progetto o della risorsa) oggetto della valutazione (*highest and best use*).

## Il giudizio di valore

Rappresenta la misura (monetaria o meno) di un particolare aspetto del Valore di un bene (progetto o risorsa) operata secondo i principi e i modelli teorici dell'Estimo

Il processo di valutazione si svolge unicamente attraverso il Metodo comparativo, che impone un confronto tra il bene (il progetto o la risorsa) oggetto di stima con beni (progetti o risorse) in diverso grado simili con prezzo (o altro dato economico) noto

Indipendentemente dal particolare approccio prescelto (diretto e/o indiretto) alla valutazione deve essere conferito il requisito della trasparenza: il Rapporto di Stima deve essere tale da consentire agli esperti la ripercorribilità e comprensione dei punti focali