

## VALORE DI STIMA E ASPETTI ECONOMICI

Per la trattazione della disciplina estimativa acquista particolare importanza il *valore di stima* che, a sua volta, può assumere diversi aspetti o criteri:

1. **criterio del prezzo:** consiste nella previsione del probabile valore di mercato che il bene potrebbe acquisire in un ipotetico atto di compravendita;
2. **criterio del costo:** consiste nel prevedere la somma di denaro necessaria per produrre un bene;
3. **criterio dell'utilità:** consiste nella previsione della misura monetaria dell'utilità esplicita da un bene quando viene usato per soddisfare un bisogno.

Mentre sia il **prezzo** che il **costo** vengono normalmente espressi in moneta, per l'utilità sorge il problema di stabilirne la misura monetaria poiché si tratta di una grandezza il cui apprezzamento è legato all'uso e non allo scambio.

Ne consegue che per poter misurare monetariamente l'utilità è necessario individuare la misura monetaria del grado di soddisfazione traibile dall'uso di un bene e, in tal senso, sono stati riconosciuti 4 aspetti fondamentali dell'utilità:

- 1) utilità rappresentata dal reddito;
- 2) utilità derivata dalla trasformazione in altro bene;
- 3) utilità rappresentata dal valore di un bene succedaneo o surrogato;
- 4) utilità conseguita come valore complementare.

Il **VALORE** è l'attitudine di un bene a dare utilità.

Il **VALORE DI STIMA** rappresenta il valore espresso in cifre dal perito ed è l'equivalente monetario di un determinato aspetto economico.

Per **ASPETTO ECONOMICO** bisogna intendere l'utilità che il bene fornisce al soggetto che con esso si pone in un certo rapporto economico.

*Poiché il valore di stima è l'equivalente monetario di un aspetto economico e quest'ultimo rappresenta l'utilità del bene, ne consegue che l'utilità può essere espressa con una misura monetaria e dare origine agli aspetti economici i quali indicano i diversi tipi di valori.*

Allo stato attuale, tutti i motivi di stima possono essere soddisfatti adottando uno dei seguenti aspetti economici del valore						
<b>IL PIU' PROBABILE VALORE DI</b>						
mercato	costo	trasformazione	surrogazione	complementare	capitalizzazione	d'uso sociale

La locuzione "più probabile" sta ad indicare che il valore di stima non ha l'attributo della certezza (che è proprio delle misurazioni) ma quello della probabilità (che è proprio delle previsioni).