

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

↓
 è dato dalla somma di denaro che, a giudizio del perito, può essere scambiata, in un ipotetico mercato, con un certo bene economico

Il presupposto di questo criterio di stima è che il bene possa essere destinato al mercato ma ciò non significa che tale sia la sua destinazione effettiva (ad esempio, se la stima di un bene immobile è richiesta per l'esigenza pratica di procedere ad una successione ereditaria, l'immobile oggetto di stima non è destinato al mercato ma il criterio di valutazione del probabile valore di mercato è insito nel disposto del codice civile)

Non bisogna confondere il **prezzo di mercato** con il **probabile valore di mercato** sapendo che il *prezzo* indica la quantità di moneta effettivamente scambiata con il bene (dato certo) mentre, il *probabile valore di mercato*, è il frutto di una stima ed avendo il suo fondamento nella *previsione*, indica una *probabile quantità di moneta* che, a giudizio del perito, potrebbe essere scambiata con il bene in oggetto in un ipotetico mercato.

Qualunque bene economico può essere valutato sotto questo aspetto economico ma tale valutazione è possibile solo se **esiste un mercato del bene da stimare** cioè se esso è, più o meno, **oggetto di scambio**

per applicare questo criterio di stima di devono verificare alcune ipotesi

- | | | |
|--|---|---|
| ① | ② | ③ |
| mercato attivo dei beni simili a quello oggetto di stima | possibilità di individuare con sicurezza i valori dei beni simili compravenduti | individuazione di parametri tecnici o economici comuni tra i beni compravenduti e quello oggetto di stima |

UNA VOLTA VERIFICATESEI QUESTE CONDIZIONI

basterà mettere in **proporzione** i dati acquisiti per trovare il più probabile valore di mercato

$$\sum V : \sum P = V_x : P_x \text{ da cui}$$

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum P} \cdot P_x$$

dove:

- $\sum V$ = sommatoria valori di mercato dei beni effettivamente compravenduti;
- $\sum P$ = sommatoria parametri di riferimento (m^2 , n. dei vani, m^3 , ql, ... Ca, Bf, R.C., .ecc)
- V_x = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima
- P_x = parametro riferito al bene oggetto di stima