

GLI ASPETTI ECONOMICI DEI BENI

1. GENERALITÀ.

Un aspetto economico di un bene è l'utilità che il bene fornisce ad un soggetto che con esso si pone in un certo rapporto economico.

Un bene può fornire utilità nei seguenti modi:

1. venendo impiegato per il soddisfacimento di un bisogno;
2. venendo impiegato come fattore di produzione;
3. fornendo un proprio reddito;
4. venendo trasformato in un altro bene;
5. venendo unito ad un altro bene;
6. venendo sostituito ad un altro bene.

Un bene richiede un sacrificio di utilità nei seguenti casi:

1. quando deve essere prodotto;
2. quando deve essere riportato nelle condizioni in cui si trova prima di un certo evento.

I beni hanno diversi aspetti economici che possono essere valutati con diversi criteri di stima, i quali portano ad altrettanti valori di stima.

1. il valore di mercato
2. il valore di capitalizzazione;
3. il valore di costo di produzione e di riproduzione;
4. il valore di trasformazione;
5. il valore di surrogazione;
6. il valore complementare.

2. IL VALORE DI MERCATO

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Per i beni mobili esistono infatti:

- prezzi all'ingrosso;
- prezzi al minuto;
- prezzi di vendita all'azienda;
- prezzi di acquisto all'azienda.

3. IL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il **valore di capitalizzazione** si utilizza per stimare beni che abbiano utilità ripetuta. Si tratta di attualizzare, con le note formule di matematica finanziaria, i redditi che il bene potrà fornire in futuro ad un tasso fornito nel quesito di stima.

Casi di stima:

1. valutazione di una serie di redditi
2. valutazione di un vitalizio
3. valore attuale di un mutuo residuo
4. altro

4. IL VALORE DI COSTO DI PRODUZIONE E DI RIPRODUZIONE

Il **valore di costo di produzione** è la più probabile somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere, al momento della stima, per produrre un bene non ancora esistente.

Il **valore di costo di riproduzione** è la più probabile somma della spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere al momento della stima, per riprodurre un bene già esistente o già esistito.

5. IL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il **valore di trasformazione** è il più probabile valore attribuibile ad un bene in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza, riferita al momento della stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione.

$$V_t = V_{\text{mercato}} - V_{\text{costo}}$$

La trasformazione può essere una soluzione che, fra le tante tecnicamente fattibili ed economicamente convenienti, si presenti come ordinaria, cioè come conveniente dalla maggioranza degli imprenditori.

$$V_t = V_{\text{mercato}}$$

Il **valore di macchiatici** è riferito ai soprassuoli boschivi maturi. Il **valore assito e cementi** è riferito a fabbricati destinati alla demolizione.

6. IL VALORE DI SURROGAZIONE

Il **valore di surrogazione** è il valore (di mercato o di costo) di un bene o di un insieme di beni capaci di surrogare, al momento della stima, il bene da stimare. Si ricorre a questo aspetto economico quando il bene da stimare non ha mercato o quando il mercato non è ordinario.

7. IL VALORE COMPLEMENTARE

Il **valore complementare** è la differenza fra il valore di mercato di un complesso di beni e il valore di mercato del complesso privato del bene oggetto di stima.