

Il valore complementare

Prof Raffaella Lioce
Corso di estimo D
a.a.2007-08

Definizione

- Il valore complementare viene definito quale "valore attribuibile ad un bene riguardato come parte di un insieme di **beni economicamente sinergici**"
(Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma, 1994)
 - Il valore complementare si stima per differenza, poiché nasce all'interno di una **relazione sinergica tra beni**
-

La stima del valore complementare

- Dati due immobili A e B, che possono essere uniti e costituire un complesso AB (di valore maggiore della somma del valore dei due immobili presi singolarmente),
 - detti VmA e VmB i correnti valori di mercato di A e B;
 - detto Vm il valore di mercato del complesso AB $=A+B$;
 - il **valore complementare VcA** sarà dato da:
$$VcA = Vm - VmB \qquad VcA > VmA$$
 - il **valore complementare VcB** sarà dato da:
$$VcB = Vm - VmA \qquad VcB > VmB$$
-

Le forme del valore complementare

- Massimo prezzo di acquisto attribuibile a un immobile che annesso ad un altro lo valorizzi al punto che il valore dell'insieme di immobili sia maggiore rispetto ai valori di mercato dei singoli immobili (disponibilità a pagare)
 - Il minimo valore che il proprietario attribuisce ad un parte di immobile complesso che se separata provochi una riduzione del valore di mercato della parte residua dell'immobile complesso (disponibilità a vendere/cedere)
-

Ambito di applicazione

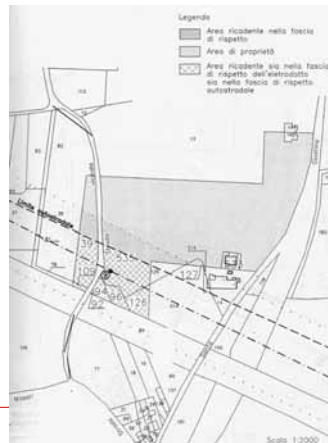
- Il valore complementare come valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo, ricorre nei seguenti casi:
 - **stima dell'indennità per esproprio parziale**
 - **stima delle servitù prediali**
 - **stima per danni**
-

Stima dell'indennità per asservimenti coattivi

- Le servitù prediali coattive sono determinate dalla perdita di utilizzo di parte di un fondo per il passaggio di reti acquedottistiche, oleodotti, gasdotti, ecc...
 - La stima dell'indennità viene operata generalmente tramite valore complementare, cioè operando la differenza tra il valore di mercato posseduto dal fondo prima dell'imposizione della servitù e quello successivo all'imposizione della servitù
-

Complementarietà fra parti di un bene di un'unica proprietà

Esempio: attraversamento di elettrodotto: $V_{cA} = V_{mAB} - V_{mB}$.



Stima del valore complementare

- Risarcimento nel caso di azienda agricola per attraversamento di elettrodotto: $V_{cA} = V_{mAB} - V_{mB}$

$$R = D = V_s - V_c = (V_{ts} + V_{fs}) - (V_{tc} + V_{fc})$$

R = risarcimento
D = deprezzamento
V_s = valore di mercato senza elettrodotto
V_c = valore di mercato con elettrodotto
V_{tc} = valore terreni con elettrodotto
V_{fc} = valore fabbricati con elettrodotto
V_{ts} = valore terreni senza elettrodotto
V_{fs} = valore fabbricati senza elettrodotto

- I valori con elettrodotto sono calcolati applicando ai terreni senza elettrodotto una percentuale di deprezzamento che tiene conto di:
 - entità della fascia di rispetto dell'elettrodotto rispetto alla dimensione del fondo
 - posizione dell'elettrodotto rispetto all'assetto del fondo
 - presenza o meno di traliccio

Le percentuali di deprezzamento

| Situazioni di deprezzamento | Deprezzamento | |
|--|---------------|---------|
| | fabbricati | terreni |
| 1 entro la fascia | | |
| con traliccio e cavi | 15% | 15% |
| con cavi | 10% | 10% |
| senza cavi | 5% | 5% |
| 2 fuori fascia | | |
| posizione marginale; < 10% | - | 0% |
| posizione marginale; 10-20% - < 10% con cavi | - | 1% |
| posizione laterale; 20-40% - 10-20% con cavi | - | 2% |
| posizione laterale con presenza di cavi o centrale; 40-60% - 20-40% con cavi | - | 3% |
| posizione laterale con presenza di cavi o centrale; > 60% - > 40% con cavi | - | 4% |
| distanza > 50 mt dal limite della fascia; fascia < 40% | 0% | - |
| distanza > 50 mt dal limite della fascia; fascia 40-60% | 1% | - |
| distanza > 50 mt; fascia > 60% | 2% | - |
| distanza < 50 mt dal limite della fascia | 3% | - |

Complementarietà fra beni di proprietà diverse

- Caso più ricorrente: stima per danni derivanti ad una proprietà da opere eseguite su altra proprietà
- Esempio:
 - si individuano le caratteristiche del fabbricato danneggiato che vengono variate:
 - luminosità
 - Soleggiamento
 - panoramicità degli ambienti danneggiati
 - si determina la diminuzione quantitativa (espressa in lux, in ore-sole o in angolo di visuale) di tali caratteristiche e si stima il conseguente deprezzamento del fabbricato

Stima del valore complementare

- **Valore del danno**, come **differenza tra valore di mercato dell'immobile in assenza dell'opera generatrice del danno e in presenza dell'opera**

$$V_c = V_d = V_{m1} - V_{m2}$$

- V_c = valore complementare
 - V_d = valore del danno
 - V_{m1} = valore di mercato prima del danno
 - V_{m2} = valore di mercato dopo il danno
-

Stima del valore complementare

- Stima della riduzione delle caratteristiche qualitative

1. Si individuano tutte le caratteristiche che normalmente influenzano il valore di una unità immobiliare
 2. Si costruisce una tabella di coefficienti riduttivi del valore, che indirettamente rappresentano le influenze delle singole caratteristiche.
 3. I coefficienti si ottengono per differenza tra le migliori condizioni delle singole caratteristiche (valore 1) e le peggiori condizioni (valore x , $0 < x < 1$)
-

I coefficienti riduttivi del valore

| | coeff | max | min |
|---|-------|-----|------|
| <input type="checkbox"/> Utilizzazione e prospicienza | 20% | 1 | 0,80 |
| <input type="checkbox"/> Ubicazione | 25% | 1 | 0,75 |
| <input type="checkbox"/> Orientamento | 5% | 1 | 0,95 |
| <input type="checkbox"/> Quota | 4% | 1 | 0,96 |
| <input type="checkbox"/> Grado di finiture | 12% | 1 | 0,88 |
| <input type="checkbox"/> Luminosità | 10% | 1 | 0,90 |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità | 20% | 1 | 0,80 |
| <input type="checkbox"/> Soleggiamento | 4% | 1 | 0,96 |

n.b. i coefficienti rappresentano le influenze sul valore immobiliare delle singole caratteristiche

Stima del valore complementare

- Esempio: stima per danno provocato ad una proprietà da un manufatto realizzato in un'altra**
- VD** = $V_m - V_m (0,10x + 0,04y + 0,20z + 0,66)$
 - x = diminuzione percentuale di **luminosità** (es. **25%**)
 - y = diminuzione percentuale di **soleggiamento** (es. **50%**)
 - z = diminuzione percentuale di **panoramicità** (es. **100%**)
- VD** = $V_m - V_m ((0,10*(1-0,25) + 0,04*(1-0,50) + 0,20*(1-1) + 0,66))$
 - = $V_m - V_m (0,075 + 0,02 + 0,66)$
 - = $V_m - V_m (0,095 + 0,66)$
 - = $V_m - V_m * 0,755$
 - = $V_m (1 - 0,755) = V_m * 0,245$
- Esercizio: $V_m = 1.500 \text{ €/mq}$
- VD** = $1.500 \text{ €/mq} * 0,245 = 367,5 \text{ €/mq}$

Per approfondimenti

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: pp. 48-49, 143-144
 - Forte F., De Rossi B. (1974), *Principi di economia edestimo*, Etas, Milano: pp. 196-198
-