

# **La stima del valore di trasformazione e del valore complementare**

---

Prof. Arch. ALESSIO D'AURIA, PhD

DIPARTIMENTO DI CONSERVAZIONE  
DEI BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI  
[aldauria@unina.it](mailto:aldauria@unina.it)  
[www.docenti.unina.it](http://www.docenti.unina.it)

---

**VALORE DI  
TRASFORMAZIONE**

---

- 
- Si stima in tutti i casi in cui dobbiamo stimare il valore di un **bene strumentale**, ovvero di un bene che entra all'interno di un **processo produttivo**
  - Il valore di trasformazione è impiegato per la stima delle **aree edificabili** e per gli **immobili** destinati a **trasformazione**
  - In un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere

---

3

### **Esigenze pratiche della stima:**

- 
- **stima di aree edificabili**
  - **stima di edifici da ristrutturare**
  - stima di edifici o opere non ultimate
  - stima di complessi immobiliari dismessi
  - ....

---

4

## **Benefici e costi nel tempo**

- La trasformazione presenta costi e benefici che si presentano ripartiti nel tempo
- Sotto il profilo operativo, quindi, sarà necessario:
  - stimare, per ogni periodo temporale della trasformazione, i relativi costi e i ricavi e quindi il saldo netto
  - attualizzare il valore del saldo netto attraverso l'impiego degli opportuni strumenti della matematica finanziaria

5

- Formalmente, il valore di trasformazione è dalla formula riportata di seguito

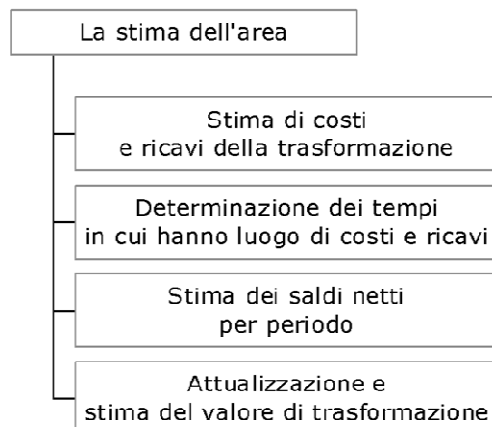
$$Vtr = \sum_{i=0}^n \frac{(Vmp_i - Ktr_i)}{q^i}$$

- In essa:
  - $Vmp_i$ , è il valore di mercato dei beni prodotti
  - $Ktr_i$ , è il costo dei costi necessari alla trasformazione
  - $1/q^i$  rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

6



## Il caso di un'area edificabile



9

- L'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato

$$Va = \frac{R/r - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P)}{(1+r')^n}$$

- Attenzione:  $r' > r$  perché  $r$  è il saggio di capitalizzazione e  $r'$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo
- $r = 2\% - 6\%$  → rischio economico
- $r' = 8\% - 15\%$  → rischio tecnico ed economico
- $R/r$  = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi;
- $Kc$  = costi di costruzione
- $Cc$  = contributo di costruzione;
- $St$  = spese tecniche;
- $Of$  = oneri finanziari
- $Sg$  = spese generali;
- $P$  = profitto al lordo di tasse ed imposte

10

- 
- Il procedimento del valore di trasformazione consiste nella determinazione della **differenza** tra il **valore di mercato dell'immobile trasformato** (purché tale trasformazione sia possibile legalmente e tecnicamente) a meno di tutti i **costi** necessari per tale **trasformazione**.
  - Tali costi rappresentano le remunerazioni di tutti gli "attori" interessati del processo di trasformazione.

11

- 
- Nel caso del comparto edilizio:
    - il costo tecnico di costruzione remunera l'impresario (e con lui, gli operai dell'impresa costruttrice),
    - gli oneri di concessione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione) oltre alla eventuale monetizzazione di aree per standards, remunerano l'Amministrazione Comunale (e, indirettamente, la collettività),
    - gli onorari professionali remunerano i professionisti incaricati della progettazione,
    - gli oneri finanziari remunerano il capitale immobilizzato nell'opera di trasformazione.

12

- 
- Il valore di trasformazione si applica, inoltre, anche in quei casi in cui difficile una comparazione diretta (come per il valore di riproduzione), in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili o in quanto non esiste un mercato per quel bene, ma possibile una sua trasformazione (riqualificazione, modifica di destinazione d'uso etc.) che ne faciliterebbe la vendita.

---

13

## **Valore di trasformazione e valutazione di convenienza**

---

- La stima del valore di trasformazione è spesso compresa in valutazioni di convenienza di scelte di investimento
- In particolare, la stima del Vtr può essere confrontata con il prezzo di offerta della proprietà immobiliare:
  - se Vtr stimato è superiore o uguale al prezzo di offerta, allora l'investimento è conveniente
  - se Vtr stimato è inferiore al prezzo di offerta, allora l'investimento non è conveniente

---

14

- 
- La stima del valore di trasformazione si colloca spesso all'interno di processi decisionali il cui scopo è di determinare la convenienza di una scelta
  - Nel caso di un bene da trasformare, vi è convenienza ad acquistare e trasformare il bene quando il valore di trasformazione ( $V_{tr}$ ) è superiore al prezzo ( $P_m$ ) che il proprietario ha richiesto all'imprenditore- trasformatore:
  - Il confronto del valore di trasformazione con il prezzo richiesto per il bene è il seguente:

$$\frac{V_{mp} - K_{tr}}{q^n} = V_{tr} > P_m$$

---

15

---

## **VALORE COMPLEMENTARE**

---

- Il valore complementare viene definito quale “valore attribuibile ad un bene riguardato come parte di un insieme di beni economicamente sinergici”
- Il valore complementare si stima per differenza, poiché nasce all’interno di una relazione sinergica tra beni

17

Dati due immobili A e B, che possono essere uniti a costituire un complesso AB (di valore maggiore della somma del valore dei due edifici presi singolarmente),

- detti  $V_{mA}$  e  $V_{mB}$  i correnti valori di mercato di A e B;
- detto  $V_m$  il valore di mercato del complesso  $AB = A+B$ ;

**il valore complementare  $V_{cA}$  sarà dato da:**

$$\boxed{V_{cA} = V_m - V_{mB}} \quad \Rightarrow \quad V_{cA} > V_{mA}$$

**il valore complementare  $V_{cB}$  sarà dato da:**

$$\boxed{V_{cB} = V_m - V_{mA}} \quad \Rightarrow \quad V_{cB} > V_{mB}$$

18

## ***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 **servitù prediali coattive**;
  - **esproprio parziale** (risarcimento totale del danno patito dall'espropriato);
- stima dell'indennità 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 i valori di mercato del fondo precedente e seguente l'imposizione della servitù.

**Stima per danni:  
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
- 

21

- 
- 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
- 

22

□ 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  $x$ ,  $0 < x < 1$ )

□  $V_c = V_m - V_m * k$

- $K$  = sommatoria dei coefficienti di deprezzamento delle caratteristiche

23

---

□  $V_c = V_m - V_m (ax + by + cz)$

- $x$  = luminosità
- $y$  = soleggiamento
- $z$  = panoramicità
- $a, b, c$  = coefficienti riduttivi del valore delle caratteristiche

24

	coeff	max	min
Utilizzazione e prospicienza	20%	1	0,80
Ubicazione	25%	1	0,75
Orientamento	5%	1	0,95
Quota	4%	1	0,96
Grado di finiture	12%	1	0,88
Luminosità	10%	1	0,90
Panoramicità	20%	1	0,80
Soleggiamento	4%	1	0,96

25

- Esempio: stima per danno provocato ad una proprietà da un manufatto realizzato da un'altra
- $VD = Vm - Vm (0,10x + 0,04y + 0,20z + 0,66)$

- x = diminuzione percentuale di luminosità (es. 25%)
  - y = diminuzione percentuale di soleggiamento (es. 50%)
  - z = diminuzione percentuale di panoramicità (es. 100%)
- $VD = Vm - Vm ((0,10*(1-0,25) + 0,04*(1-0,50) + 0,20*(1-1) + 0,66))$ 
  - $Vm - Vm (0,075 + 0,02 + 0,66)$
  - $Vm - Vm (0,095 + 0,66)$
  - $Vm - Vm*0,755$
  - $Vm (1 - 0,755) = Vm*0,245$
- $Vm1 = 1.500 \text{ €/mq}$
- $Vm2 = 1.132,5 \text{ €/mq}$
- $VD = 1.500 \text{ €/mq} * 0,245 = 367,5 \text{ €/mq}$

26

---

## ***VALORI E CRITERI DI STIMA***

27

- 
- Con "criteri di stima" si intendono gli "aspetti economici" di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima.
  - In funzione, cioè, di uno scopo (di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc.) è possibile stimare differenti "valori" o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:
    - **valore di mercato**
    - **valore di costo**
    - **valore di trasformazione** (convenienza finanziaria)
    - **valore d'uso**

28

- Tali criteri della stima corrispondono ai seguenti aspetti economici di un bene (aspetti economici che possono coesistere contemporaneamente per uno stesso bene):

- 
- capacità di un bene di essere scambiato con altri (o meglio, con moneta) nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta: **probabile prezzo di vendita = valore di mercato**
  - costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo): **probabile costo di produzione = valore di costo**
  - convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti): **convenienza economica = valore di trasformazione**
  - capacità di un bene di fornire utilità (dal suo uso, consumo o trasformazione) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: **beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso**.
-