



VALORE COMPLEMENTARE

teoria e applicazioni

PROF. ARCH. DOMENICO TIRENDI

CORSO DI ESTIMO E CONTABILITA' DEI LAVORI

LAUREA IN EDILIZIA

FACOLTA' DI ARCHITETTURA – UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI "FEDERICO II"

tirendi@unina.it



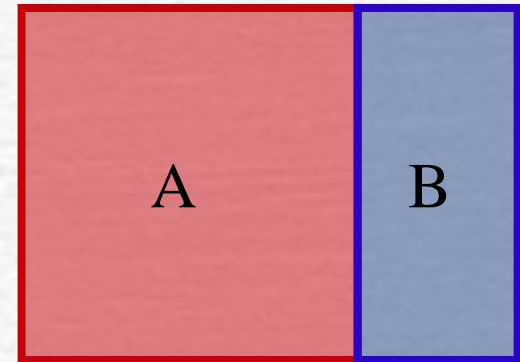
VALORE COMPLEMENTARE

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**



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),

$$V_{A+B} > V_A + V_B$$

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 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 , $0 < x < 1$)

Stima del valore complementare

I coefficienti riduttivi del valore

	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

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 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%)

$$\begin{aligned}VD &= Vm - Vm((0,10*(1-0,25) + 0,04*(1-0,50) + 0,20*(1-1) + 0,66)) \\ &= Vm - Vm(0,075 + 0,02 + 0,66) \\ &= Vm - Vm(0,095 + 0,66) \\ &= Vm - Vm * 0,755 \\ &= Vm(1 - 0,755) = Vm * 0,245\end{aligned}$$

Esercizio: $Vm = 1.500 \text{ €/mq}$

$$VD = 1.500 \text{ €/mq} * 0,245 = 367,5 \text{ €/mq}$$



N=20000

E=24300

Particella: 411

23-Nov-2006 09:36
ProL. n. 521890/2006
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: SANT'ANTONIO ABATE
Foglio: 4

ACCESSO
ALLA
PUBBLICA
STRADA



SERVITU'
PEDONALE
ESISTENTE

FOTO RELATIVE ALL'ACCESSO AI FONDI



VIA CESANO, SANT'ANTONIO ABATE (NA)



ACCESSO PEDONALE
FONDO SERVENTE



ACCESSO PEDONALE
FONDO DOMINANTE

SCHEMA DELLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Arch. xxxxxxxx iscritto all'Albo professionale della Provincia di Napoli col n. xxxx con studio in xxxxxxxx (xx) alla xxxxxxxxx, in adempimento all'incarico conferitomi da xxxxx procedo qui di seguito alla stima dell'indennità risarcitoria per la realizzazione di una servitù di passaggio a servizio di una serie di fondi attraverso la stima del valore complementare, a me noto in seguito alla ricognizione fatta il giorno 21/04/2004 per i rilievi del caso.

I fondi di cui trattasi sono situati tutti presso il Comune di S. Antonio Abate in Via Cesano.

I terreni ad uso agricolo, trattati nella presente stima, sono ubicati nel Comune di Sant'Antonio Abate in via Cesano e distano 4 Km circa dal centro del paese. Ad essi si accede attraverso una servitù di passaggio ritenuta insufficiente ed inadatta alle attuali esigenze produttive dei fondi stessi. I terreni che richiedono la servitù sono interclusi dai fondi di proprietà della XXXXXX ed hanno una regolare conformazione geometrica rettangolare. La viabilità all'interno dei fondi, è costituita da stradine pedonali in terra battuta dell'ampiezza di ml 1,30.

La coltura prevalente dei fondi è quella ad orto.

I fondi che hanno fatto richiesta della servitù di passaggio con mezzi agricoli per un ampliamento di quello esistente con un ulteriore ml 1,30 per complessivi ml 2,60 sono:

PREMESSA

CARATTERISTICHE
DELLA ZONA

La forma di mercato che in fase di imposizione della servitù viene ad instaurarsi, è, in sostanza un *monopolio bilaterale di tipo volontario*, una forma di mercato di tipo particolare in quanto una somma di denaro che si paga per ottenere un diritto (o si riceve accettando un sacrificio) viene offerta (e accettata) soltanto se giudicata equivalente all'utilità (o al sacrificio) che il contratto tra le due parti per sua natura comporta.

Il danno cagionato, dalla proposta costituzione di una servitù di passaggio volontaria, al fondo servente può essere più agevolmente determinato attraverso la differenza tra il più probabile valore di mercato del fondo libero dalla servitù stessa e l'analogo valore di mercato del fondo considerato gravato dalla servitù. Dall'altro lato, il vantaggio economico del fondo dominante per effetto della servitù può essere riconosciuto in un più elevato valore di mercato a motivo dell'accessibilità a mezzi agricoli.

In forma analitica il valore complementare può essere rappresentato come la differenza tra il valore di mercato di un fondo accessibile ai mezzi ed uno inaccessibile: $V_c = V_{m1} - V_{m2}$. Da indagini su prezzi di mercato pagati in compravendite di fondi agricoli simili, ricavati da agenzie di fiducia pienamente attendibili e da informazioni dirette sul territorio, il valore unitario di terreni accessibili ai mezzi agricoli si aggira intorno ai 30-35 euro/mq (si utilizza precauzionalmente nella stima il valore di 30 €/mq). I terreni che non hanno il requisito dell'accessibilità ai mezzi agricoli rimangono per molto tempo invenduti ed ove lo sono stati il loro prezzo unitario si è aggirato intorno ai 20 €/mq. Il valore complementare, pertanto, risulta $V_c = 30 \text{ €/mq} - 20 \text{ €/mq} = 10 \text{ €/mq}$, conseguenti all'aumento di valore del fondo. Pertanto in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore complementare di mercato della servitù oggetto della presente relazione di stima, così suddiviso:

PARTICELLA	PROPRIETARIO	ESTENSIONE	INDENNIZZO PER SERVITU'
1760	CAIO	800 MQ	8.000 euro (10€x 800 mq)
1759	TIZIO	800 MQ	8.000 euro
413	SEMPRONIO	1700 MQ	17.000 euro*-20%= 13.600 euro
398	CESARE	450 MQ	4.500 euro
792	AUGUSTO	450 MQ	5.625 euro*-20%= 3.600 euro
1416	TIBERIO	450 MQ	4.500 euro

Σ 42.200,00€

Si stimano, pertanto, gli indennizzi a beneficio della xxxxx per un importo complessivo di **euro 42.200,00**