



**Maurizio Rulli**

Un criterio di stima che nasce dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte residua.

# IL VALORE COMPLEMENTARE

Il valore complementare di una parte, appartenente ad un complesso costituente un immobile complesso, è pari alla differenza fra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima.

Il valore complementare, quindi, è un criterio di stima che nasce dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte che residua.

Espresso in una formula, il valore complementare  $V_j$  di una parte generica (j) di un immobile complesso, si calcola nel seguente modo:

$$V_j = V_T - V_{Tj}$$

Dove  $V_j$  è il valore di mercato dell'immobile complesso e  $V_{Tj}$  è il valore di mercato della parte che residua.

Il principio di complementarietà è un principio che stabilisce che il valore di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto, nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto, nel caso in cui si sottrae.

La relazione di complementarietà dal punto di vista economico può essere esaminata facendo riferimento alle parti che costituiscono l'immobile complesso e al tipo di legame che intercorre tra le parti.

In relazione alle parti costituenti, l'immobile complesso può essere classificato in omogeneo ed eterogeneo.

È omogeneo se le parti possono essere giudicate uguali fra loro (moduli tipologici), mentre è eterogeneo se le parti risultano differenti (complesso multidestinazione).

In relazione al tipo di legame economico, l'immobile complesso può presentarsi con legame globale o con legame graduale.

Si presenta con legame globale se il rapporto di complementarietà si instaura solo quando l'immobile è completo in tutte le sue parti, e quindi finché non si raggiunge questo punto, le parti hanno un valore indipendente dal tutto e la complementarietà è latente; si presenta con legame graduale quando il rapporto di complementarietà si manifesta tra le parti progressivamente attraverso legami economici di ammontare costante o variabile.

Il rapporto di complementarietà economica  $c_j$  della parte j ri-



rispetto all'immobile complesso, è il rapporto tra il valore complementare della parte e il valore totale dell'immobile complesso, che può essere espresso con la seguente formula:

$$c_j = \frac{V_j}{V_T}$$

essendo il rapporto complementare il complemento dell'unità, si può scrivere rispetto alle parti residue dell'immobile:

$$C_j = 1 - \frac{V_{Tj}}{V_T}$$

Il rapporto di complementarietà esprime il livello di legame economico della parte rispetto al tutto, e tale rapporto cresce al crescere del legame, assumendo valori compresi fra 0 e 1, e quindi  $c_j = 0$  nel caso teorico di assenza di complementarietà ( $V_j = 0$  e  $V_{Tj} = V_T$ ),  $c_j = 1$  nel caso di complementarietà assoluta ( $V_j = V_T$  e  $V_{Tj} = 0$ ).

Uno dei rapporti di complementarietà più importanti nel settore edilizio è il rapporto fra il terreno edificato e il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno.

Il valore di un immobile si può porre pari alla somma del valore del terreno edificato, calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile ed il costo di demolizione, ed il costo di ricostruzione deprezzato.

Il calcolo del rapporto complementare del terreno edificato  $c_a$  si può svolgere in due modi, il primo considera il valore del terreno edificato  $V_e$ , a sua volta ottenuto dalla differenza fra il valore dell'area edificabile  $V$  ed il costo di demolizione  $C_d$ , e il valore dell'immobile  $V_I$

$$C_a = \frac{V_e}{V_I} = \frac{V - C_d}{V_I}$$

nel secondo modo si considera il costo di ricostruzione deprezzato  $C_t$  del fabbricato, a sua volta ottenuto dalla differenza fra il costo di ricostruzione a nuovo  $C$  e il deprezzamento  $D_t$ , e il valore dell'immobile

$$c_a = 1 - \frac{C_t}{V_I} = 1 - \frac{C - D_t}{V_I}$$

Questo rapporto può essere studiato in relazione alla localizzazione, avendo come riferimento una zona periferica e

una centrale, secondo la teoria della rendita.

Se si considerano due fabbricati uguali, uno in zona periferica e l'altro in zona centrale, mentre il costo di costruzione e il livello di deprezzamento si possono supporre costanti, il valore dell'immobile centrale risulta maggiore dell'immobile periferico per effetto della rendita di posizione, a parità di condizioni, e quindi il rapporto complementare dell'area edificata, misurato dalla penultima formula, è maggiore nella zona centrale rispetto a quella periferica.

Indicativamente, il rapporto complementare relativo all'area edificata di immobili a destinazione residenziale e terziaria può assumere valori compresi fra il 10 ed il 15% per le aree delle zone periferiche ed il 60% per le aree centrali. Questo rapporto a volte è riportato a fianco delle quotazioni immobiliari pubblicate da organizzazioni di settore. In altri termini, il valore complementare di una parte componente un immobile complesso, si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile complesso e il prezzo di mercato della parte residua dell'immobile complesso, considerato al netto della parte da valutare.