

L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE COMPLEMENTARE

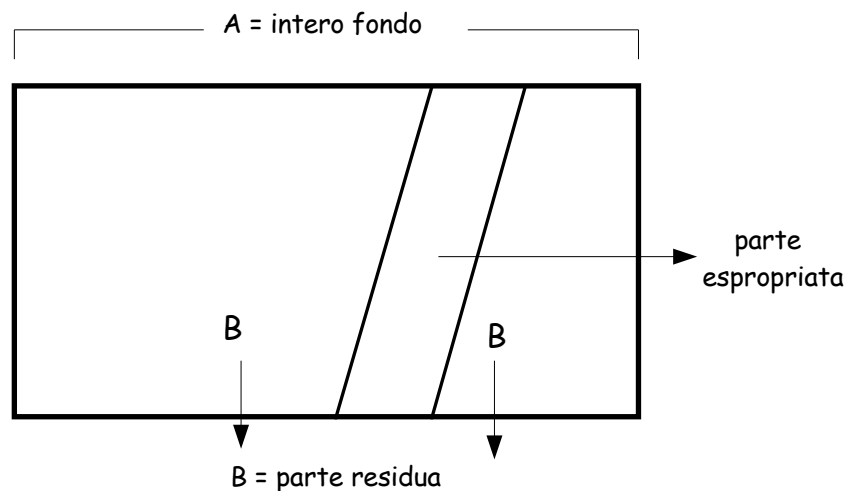
assume importanza quando si deve valutare **una parte di un bene legato a tutto il complesso da un rapporto di complementarità**

esso si ottiene per differenza tra
il più probabile prezzo di mercato dell'intero bene economico e il prezzo che avrebbe la parte residua (o complementare) concepita staccata dal bene considerato e separatamente vendibile

Questo aspetto economico trova la sua giustificazione teorica nella constatazione che, quando un bene costituisce un insieme economico-produttivo omogeneo, la sua **scissione in due parti origina due entità il cui valore sommato non coincide con quello del bene originario.**

Le due parti, unite, assumono valore superiore alla somma delle due parti separate. Pertanto volendo valutare il danno derivante dalla scissione di qualche componente bisogna calcolare la differenza tra il valore dell'intero immobile e quello della parte residua.

Può esistere complementarità tra l'intero fondo agricolo e la parte residua; tra un fabbricato rurale e la superficie coltivata; per un ristorante esiste complementarità tra la sala da pranzo ed i locali attigui dalla cucina, ecc.



$$V_c = \text{INDENIZZO} = \text{VALORE di A} - \text{VALORE di B}$$

al valore della parte residua (V_B) generalmente viene

attribuito un prezzo più basso rispetto al valore dell'intero immobile (V_A) per tener conto degli scomodi subiti in seguito all'esproprio.

Perché un bene possa essere valutato in base al probabile valore complementare è necessario che:

- 1) esista un **rapporto di complementarietà** tra il bene da stimare ed il complesso originario nel senso che la loro utilizzazione congiunta deve fornire una utilità maggiore rispetto alla utilizzazione separata;
- 2) **non sia possibile sostituire** il bene o porzione di bene con un altro bene cioè non è possibile la reintegrazione.

Esempio:

Un'area edificabile di 5.000 m² è stata stimata in € 1.500.000, in media 300 €/m². Viene espropriata, per ragioni di pubblica utilità, una porzione pari a 2.000 m² e alla parte residua (3.000 m²) viene attribuito un valore di mercato stimato in € 800.000.

Il valore complementare della parte espropriata (2.000 m²) sarà pari a:

$$V_c = 1.500.000 - 800.000 = € 700.000$$

Risulta evidente che moltiplicando il valore unitario (300 €/m²) per i 2.000 m² espropriati, si otterrebbe un valore di € 600.000, inferiore al valore complementare che risulta, come calcolato, in € 700.000.

In effetti il valore complementare non rappresenta il valore di mercato della superficie espropriata, ma piuttosto il **danno** che l'espropriazione arreca alla parte residua dell'immobile.

Esempio:

Un'azienda agraria di 20 Ha, il cui valore di mercato è stato stimato in € 206.580 cioè circa 10.329 €/Ha, subisce l'esproprio di una striscia di terreno di 2 Ha e la parte residua viene valutata € 180.760.

Il valore complementare della parte espropriata risulterà alla differenza:

$$V_c = 206.580 - 180.760 = € 25.820$$

Il valore complementare non coincide con il valore di mercato dei 2 Ha espropriati (pari a € 10.329 x 2 = € 20.568), ma rappresenta il valore dei 2 Ha nei confronti dell'azienda a cui essi appartengono.

Il valore complementare calcolato rappresenta, pertanto, la diminuzione di valore (danno) che il bene intero viene a subire staccandone la parte oggetto di valutazione.

IL PIU' PROBABILE VALORE DI SURROGAZIONE

Il probabile valore di surrogazione è rappresentato dalla **somma delle spese** che si devono sostenere per **sostituire il bene oggetto di stima con altri beni capaci di svolgere le stesse funzioni** o di fornire gli stessi vantaggi.

Si ricorre a questo aspetto economico quando **non esiste il mercato del bene oggetto di stima** o quando non esiste più la disponibilità del bene.