

PROTOCOLLO. N. 48.552
DEL 08.07.2022

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI MERCATO – RIFERITO ALL'ATTUALITÀ – PER LA LOCAZIONE DI DUE LOTTI AUTONOMI, UBICATI IN VIA SAN MARTINO NEL COMUNE DI FOLLO (SP), COSTITUITI RISPETTIVAMENTE DALLO STADIO COMUNALE E RELATIVI ACCESSORI (LOTTO A) E DA UN CIRCOLO RICREATIVO CON CAMPI DA GIOCO ED ANNESSE PERTINENZE (LOTTO B), PARTE INTEGRANTE DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DENOMINATO "CITTADELLA DELLO SPORT"

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187 7714689 - FAX 0187 7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT



INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.2 CARATTERISTICHE IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE.....	5
1.3 CARATTERISTICHE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI IN VALUTAZIONE	7
1.4 UTILIZZO ATTUALE	20
1.5 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE	20
1.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	21
1.7 CONSISTENZE UTILI AI FINI VALUTATIVI.....	23
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	25
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	25
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	25
2.2.1 GENERALITÀ.....	25
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
2.2.3 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE.....	26
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	26
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	27
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	27
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	28
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	28
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	30
3.3 INQUADRAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	31
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	32
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	32
3.4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE STRUTTURA (V)	33
3.4.3 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI REDDITIVITÀ (S)	67
3.5 DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE	69
4 CONCLUSIONI.....	70

PREMESSA

RICHIEDENTE: COMUNE DI FOLLO

AREA TECNICO-MANUTENTIVA

ID. PRATICA: ACCORDO DI COLLABORAZIONE DEL 08.07.2022 – PROT.48.552;

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI MERCATO – RIFERITO ALL'ATTUALITÀ – PER LA LOCAZIONE DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI, UBICATE IN VIA SAN MARTINO NEL COMUNE DI FOLLO (SP), COSTITUITE RISPETTIVAMENTE DALLO STADIO COMUNALE E RELATIVI ACCESSORI (LOTTO A) E DAL CIRCOLO RICREATIVO CON CAMPI DA GIOCO ED ANNESSE PERTINENZE (LOTTO B), PARTE INTEGRANTE DELLA MAGGIOR CONSISTENZA DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DENOMINATO "CITTADELLA DELLO SPORT".

Il Comune di Follo, in forza dell'Accordo di Collaborazione stipulato con questa Agenzia, definito con nota Prot.n.48.552 del 08.07.2022, ha richiesto la valutazione del più probabile canone annuo di mercato, riferito all'attualità, per la locazione di due porzioni immobiliari, ubicate in Via San Martino nel comune di Follo (SP), costituite rispettivamente dallo Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), parte integrante della maggior consistenza di un impianto sportivo polivalente denominato "Cittadella dello Sport".

L'Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta ed eseguendo il sopralluogo del complesso immobiliare - in data **28 LUGLIO 2022**.

MEDIANTE LA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO, SI PERSEGUE L'OBBIETTIVO DI DEFINIRE IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO, ESPORRE IN MODO CHIARO ED ESAUSTIVO I PROCEDIMENTI LOGICI E METODOLOGICI SEGUITI, NONCHÉ ESPLICITARE GLI ALGORITMI DI CALCOLO UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI LOCAZIONE – RIFERITO ALL'ATTUALITÀ – DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Sono oggetto di valutazione della presente relazione di stima due distinte ed autonome porzioni immobiliari, ubicate in Via San Martino nel comune di Follo (SP), costituite rispettivamente dallo Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), quest'ultima parte integrante dell'impianto sportivo polivalente denominato "Cittadella dello Sport".

Il complesso sportivo, posto in prossimità del nucleo abitato di Piano di Follo, in adiacenza al Parco Pubblico degli Alpini, insiste su porzione territoriale pianeggiante circoscritta tra l'area fluviale ed il comparto industriale.

La costruzione polivalente, ultimata intorno al 2007 ed interessata nel corso degli anni da regolari interventi di riqualificazione tecnico/funzionale, risulta inserita in un contesto urbano tranquillo e verdeggianti, caratterizzato prevalentemente da fabbricati mono-bifamiliari dotati di spazi a verde pertinenziale, presenze significative di edifici condominiali, nonché ampi fondi ad uso agricolo in parte coltivati.



FIG.1: INQUADRAMENTO - SU ORTOFOTO - DELL'AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE: INTERNA).

Nello specifico, l'area è inquadrata nella **FASCIA CENTRALE**, coincidente con la **ZONA B1** (PIANO DI FOLLO) dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**.

1.2 CARATTERISTICHE IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Le porzioni immobiliari oggetto di analisi costituiscono parte integrante di un più ampio complesso sportivo polivalente, costituito dallo Stadio Comunale e dalla "Cittadella dello Sport". La struttura, complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, risulta di proprietà dell'Ente comunale e concessa in gestione a differenti associazioni sportive e ricreative.



Fig.2: INQUADRAMENTO GENERICO – SU ORTOFOTO – DEL COMPLESSO SPORTIVO (FONTE: INTERNA).

Per completezza espositiva, si precisa che la Società sportiva professionistica "Spezia Calcio" attualmente ha in gestione esclusiva lo Stadio Comunale con i relativi accessori (pista per atletica leggera, tribune, spogliatoi, locali tecnici, manufatto polivalente adiacente la tribuna, ecc..) e l'annesso campo da calcio a 11 in erba mista; la Società "ASD Follo Calcio" ha in concessione quattro campi da calcio in manto sintetico illuminati e completamente attrezzati, di cui tre a 5 giocatori ed uno a 7, un'area adibita al gioco delle bocce, attualmente riconvertita in campo da beach volley, un manufatto indipendente adibito a spogliatoio con entrostanti locali accessori a servizio diretto degli utilizzatori delle strutture sportive calcistiche, oltre ad aree esterne, camminamenti, giardini per attività collaterali al gioco ed un fabbricato adibito a circolo ricreativo con annessa zona ristoro e pizzeria,

1.3 CARATTERISTICHE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI IN VALUTAZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione, costituite dallo Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), sono attualmente concesse in locazione, come anticipato al § precedente, rispettivamente alla Società "Spezia Calcio S.r.l." (Deliberazione G.C. n.56 del 18.07.2014 e successive proroghe) e alla Società "ASD Follo Calcio" (Deliberazione G.C. n.6 del 18.01.2016 e successiva proroghe).

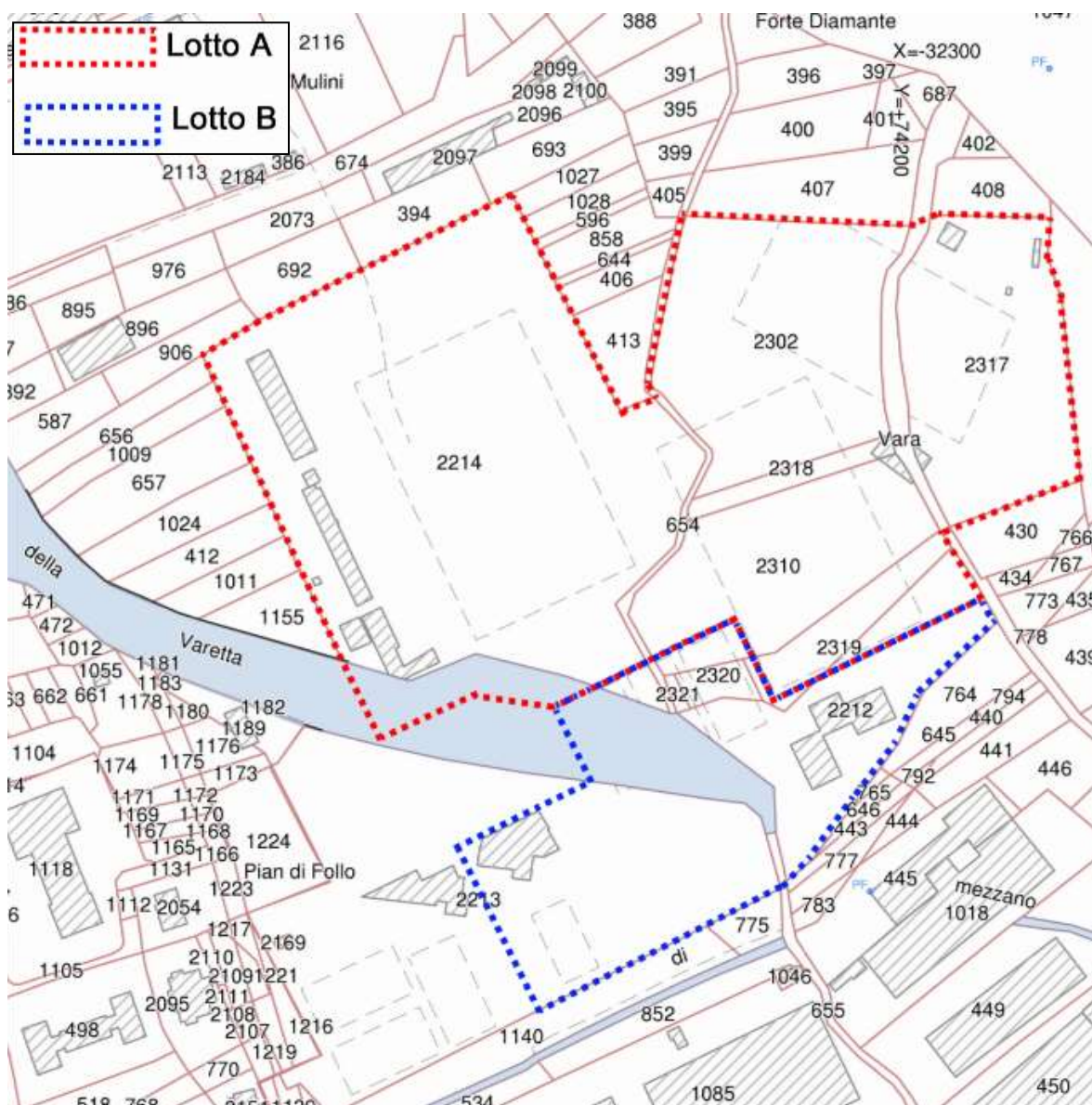


Fig.4: INQUADRAMENTO – SU STRALCIO CARTOGRAFICO – DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE: UTC COMUNE DI FOLLO).

Nello specifico, i due lotti in valutazione possono essere discriminati in:

-] LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI



Fig.5: INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO - SU STRALCIO CARTOGRAFICO – DEL LOTTO IN ESAME (FONTE: INTERNA).

Impianto sportivo costituito dallo Stadio Comunale composto da campo da calcio principale in erba mista, illuminato con torri-faro, e provvisto di impianto irriguo a scomparsa. La struttura, impreziosita da pista per atletica leggera (fortemente compromessa ed attualmente inutilizzabile), è dotata di tribuna centrale coperta per 600 posti a sedere (copertura completamente riqualficata a fine 2019 con contributo regionale) con sottostanti spogliatoi, docce, locali tecnici, magazzini, infermeria, aree direzionali e di servizio, autonomo manufatto ad uso uffici in struttura prefabbricata, biglietteria, tribuna scoperta con relativi vani accessori completamente riqualficati (spogliatoi, magazzini, locali tecnici, uffici, ecc..) e servizi igienici, nonché aree di pertinenza esterne, completamente confinate lungo il perimetro del lotto, con entrostanti struttura polivalente autonomamente accessibile, tensostruttura adibita a palestra (area sedime di circa Mq 400,00) ed edifici prefabbricati modulari presumibilmente utilizzati come magazzini/locali di deposito temporanei.

Nello specifico, le aree esterne di pertinenza risultano principalmente utilizzate per attività collaterali al gioco, pavimentate con autobloccanti, e marginalmente adibite a spazio di sosta, sottofondo in ghiaio stabilizzato, a servizio dei veicoli di trasporto degli utilizzatori dell'impianto e per mezzi operatori (trattori, ecc..) degli addetti alla manutenzione della struttura.

Completa il lotto un campo da calcio a 11 giocatori (sussidiario) confinato lungo tutto il perimetro, realizzato in erba mista e dotato di impianto di illuminazione, piccola tribuna in struttura metallica e sistema di irrigazione autonomo a scomparsa.

Nel dettaglio, la struttura polivalente, posta in adiacenza alla tribuna centrale e denominata "La Pagoda", è attualmente in concessione alla "Croce rossa Italiana - Comitato di Follo", con ridotta porzione utilizzata dalla "Società "Spezia Calcio S.r.l." a fini ristorativi - e risulta costituita da vano cucina con servizio igienico, tettoia parzialmente aggettante sul campo da calcio principale, portico, pagoda ed annesso gazebo.

La porzione edilizia, realizzata in elementi leggeri (alluminio, plastica, ecc..), è utilizzata in prevalenza per ospitare eventi e feste private e caratterizzava la sede organizzativa ed operativa delle sagre paesane durante il periodo estivo. È doveroso precisare che, come richiesto dal Committente, la tensostruttura amovibile adibita a palestra, essendo di proprietà dell'attuale Società concessionaria della struttura (Società "Spezia Calcio S.r.l."), non sarà oggetto di valutazione.

Altresì, la porzione del lotto posta al nord-est dell'impianto sportivo in valutazione, in passato attrezzata per ospitare attività legate all'ippica (sagre, esibizioni, gare, ecc..) con annessi manufatti accessori ad uso direzionale e di servizio (stalla, chiostro, bar deposito, tettoia palco, ecc..) ed impianto di illuminazione, attualmente si presenta come un'area verde pianeggiante in abbandono, con entrostanti arbusti di basso e medio fusto tipici dei luoghi.

Lo spazio, privo di autonomia funzionale, è separato dai campi da gioco tramite recinzione metallica ma accessibile dagli stessi mediante cancelli in ferro e risulta liberamente raggiungibile dalla viabilità comune.

Nel dettaglio l'area, caratterizzata da una superficie di circa Mq 14.000,00 (comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti), è stata riportata allo stato originario dei luoghi a seguito di ingiunzione comunale (Prot.5219/2017 - Ingiunzione n.5 del 18.07.2017) finalizzata alla demolizione delle costruzioni esistenti, non conformi alle prescrizioni urbanistiche, prive di autorizzazione paesaggistica, carenti di Nulla Osta dell'Ente Parco di Montemarcello Magra e realizzate, senza permesso del Comune di Follo (proprietario), in assenza di regolari titoli edilizi.



FIG.6: INQUADRAMENTO STORICO - SU CARTOGRAFIA 3D - DEL LOTTO OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE: INTERNA).

Lo Stadio, costruito a fine anni '80 con il contributo del C.O.N.I., prima della pandemia - ogni anno - era la sede delle partite di qualificazione della fase a gironi del prestigioso evento di calcio giovanile denominato "Torneo di Viareggio", competizione di nota rilevanza internazionale.



FIG.7: RIPRESA AREA DELL'IMPIANTO SPORTIVO OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).

La struttura in esame, oggetto nell'ultimo periodo di costanti interventi di riqualificazione ed ammodernamento tecnico e funzionale (regolarmente autorizzati mediante Deliberazioni della Giunta Comunale) - eseguiti dall'attuale locatario (cadenza settimanale sul manto erboso dei due campi da gioco e periodicamente, a intervalli pressoché annuali e/o semestrali, sulle porzioni immobiliari poste sotto le tribune) - versa complessivamente in buono stato di manutenzione e risulta dotata di impiantistica discretamente conservata, più che ordinaria in funzione dell'attuale utilizzo dell'impianto e comunque ampiamente in linea o leggermente superiore con altri complessi sportivi di analoghe caratteristiche presenti sul territorio provinciale.





TRIBUNA COPERTA
VISTA ESTERNA



AREA ESTERNA
SPAZIO ADIBITO A SOSTA
DEI VEICOLI



CAMPO PRINCIPALE
STADIO



CAMPO SECONDARIO
SUSSIDIARIO



TRIBUNA COPERTA
SPOGLIATOI



TRIBUNA COPERTA
LOCALI ACCESSORI



TRIBUNA SCOPERTA
VISTA ESTERNA



TRIBUNA SCOPERTA
DETTAGLIO

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187 7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT

-] LOTTO B – CENTRO SPORTIVO E ACCESSORI



Fig.25: INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO – SU STRALCIO CARTOGRAFICO – DEL LOTTO IN ESAME (FONTE: INTERNA).

Centro sportivo, parte integrante della “Cittadella dello Sport”, costituito da due edifici indipendenti realizzati su unico livello fuori terra, di cui uno posto in corrispondenza dell’accesso alla struttura adibito a servizi ricreativi/direzionali e l’altro localizzato in posizione diametralmente opposta al precedente, utilizzato come spogliatoi/servizi agli atleti, quattro campi da calcio in manto sintetico illuminati e completamente attrezzati, di cui tre a 5 giocatori ed uno a 7 (mt 60,00 x mt 40,00), un’area adibita al gioco delle bocce (attualmente riconvertita in campo da beach volley), oltre ad aree esterne, camminamenti pavimentati e giardini per attività collaterali al gioco.



Fig.26: INQUADRAMENTO SPECIFICO – SU STRALCIO PLANIMETRICO – DEL LOTTO IN ESAME (FONTE: INTERNA).

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187 7714689 - FAX 0187 7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT

Nello specifico, il corpo di fabbrica adibito a servizi ricreativi, accessibile autonomamente dall'ampia area di sosta pubblica e collegato direttamente al centro sportivo, è composto da corridoio di ingresso, sala bigliardi, ufficio, magazzino, sala polivalente, servizi igienici e spazio ricreativo costituito da zona bar con retrostante cucina attrezzata, oltre a sala da pranzo.



Fig.27: RAPPRESENTAZIONE – SU STRALCIO PLANIMETRICO – DELL’EDIFICIO ADIBITO A SERVIZI RICREATIVI (FONTE: INTERNA).

Altresì, la costruzione destinata all'utilizzo esclusivo degli utilizzatori delle strutture sportive calcistiche è composta da diversi blocchi adibiti a spogliatoi per gli atleti e per gli arbitri, con annesso docce e servizi igienici, oltre a magazzini, locali tecnici (centrali termiche), ripostigli, piccolo spazio direzionale e sala medica/infermeria.

Il corpo di fabbrica, rialzato rispetto alla quota del terreno, è dotato di camminamento perimetrale pavimentato e risulta accessibile anche da persone diversamente abili mediante scivoli adeguatamente dimensionati.

L'edificio, dotato di celle fotovoltaiche per la produzione di acqua calda sanitaria, è raggiungibile autonomamente dall'ampia area di sosta pubblica attraverso cancello carrabile (varco di emergenza) - opportunamente dimensionato per consentire l'accesso anche a mezzi di soccorso (autoambulanze, ecc..) - e successiva percorrenza di camminamento pavimentato funzionale ai collegamenti di tutti i manufatti presenti all'interno dell'impianto sportivo.

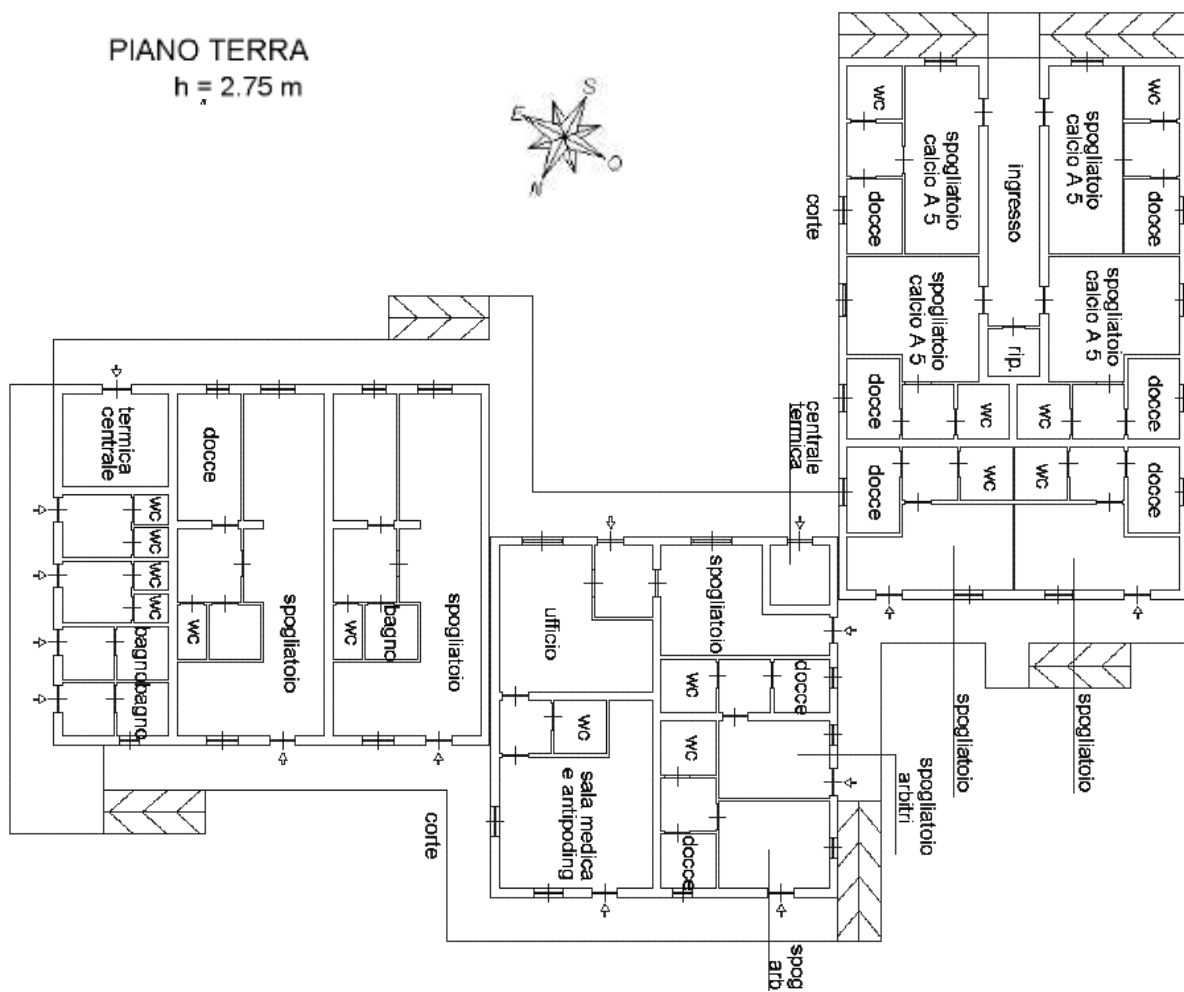


Fig.28: RAPPRESENTAZIONE – SU STRALCIO PLANIMETRICO – DELL'EDIFICIO A SERVIZIO DEGLI ATLETI (FONTE: INTERNA).

Il centro sportivo, complessivamente in normale stato di manutenzione e caratterizzato da aree esterne sommariamente curate, presenta finiture in minima parte compromesse e necessitanti di sistemazione e/o sostituzione (soprattutto porte dei servizi igienici) ed impiantistica pressoché ordinaria e conforme alle prescrizioni presenti al momento della realizzazione, sostanzialmente uniforme a strutture di pari livello presenti sul territorio provinciale.

A seguito del sopralluogo, eseguito in data 28.07.2022, è stato possibile definire lo stato di usura dei manti in erba sintetica dei tre campi da calcio a cinque giocatori, sicuramente richiedenti nel breve periodo interventi di ricucitura e/o sostituzione parziale o integrale.



Fig.29: INQUADRAMENTO GENERICO - SU CARTOGRAFIA 3D - DEL LOTTO IN VALUTAZIONE (FONTE: INTERNA).

Per completezza espositiva è doveroso segnalare che una ridotta porzione del centro sportivo, circa Mq 2.000,00, insiste su area demaniale – ramo acque pubbliche.



Fig.30: INQUADRAMENTO DI DETTAGLIO - SU CARTOGRAFIA 3D - DEL LOTTO IN VALUTAZIONE (FONTE: INTERNA).

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187 7714689 - FAX 0187 7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPT@LASPEZIA.AGENZIAENTRATE.IT



FABBRICATO "PRINCIPALE"
SERVIZI RICREATIVI/DIREZIONALI



FABBRICATO "PRINCIPALE"
SALA DA PRANZO



CAMPI DA CALCIO
N. 5 GIOCATORI



FABBRICATO "SECONDARIO"
SPOGLIATOI/SERVIZI AGLI ATLETI



CAMPO DA CALCIO
N. 7 GIOCATORI



FABBRICATO "SECONDARIO"
PARTICOLARE SPOGLIATOI



FABBRICATO "SECONDARIO"
PARTICOLARE SERVIZI IGIENICI

FIG. DA 31 – A 37: RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'IMPIANTO SPORTIVO OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE: INTERNA).

1.4 UTILIZZO ATTUALE

Alla data del sopralluogo le strutture sportive risultavano utilizzate dalle rispettive Società locatarie, meglio precisate nei § precedenti, per assolvere alle funzioni per le quali sono state richieste in concessione.

Nel dettaglio, le concessioni attuali non possono essere in alcun modo equiparate a canoni di mercato ordinari, soprattutto l'accordo stipulato per la locazione del lotto B, ma possono essere considerati, senza eccessiva approssimazione, compatibili con contratti relativi all'affidamento temporaneo di strutture finalizzate ad un servizio per la collettività o di pubblico interesse.

1.5 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Analizzando la documentazione fornita dal Committente e visionando gli schemi di convenzione, allegati alle rispettive Deliberazione G.C., sottoscritti tra il Comune di Follo e le Società attualmente locatarie dei lotti oggetto di valutazione, è emerso come l'Amministrazione - durante lo stato emergenziale (Covid-19) - abbia attuato tutte le azioni necessarie, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo degli impianti garantendone la gestione e la fruibilità - seppur in modo vincolato e nei rispetti delle norme restrittive volte alla riduzione della circolazione del virus - mediante proroghe temporanee dei contratti locativi in scadenza con le rispettive Società.

1.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni costituenti le differenti strutture sportive oggetto di valutazione risultano attualmente censiti nel COMUNE DI FOLLO (SP) con i seguenti dati censuari:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
20	2212	-	D/6	-	-	€ 55.139,00
	2213					
	2214					
	2302					
	2310					
	2317					
A CAPO: COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PIENA PROPRIETA' PER 1/1						

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
20	2320	-	D/6	-	-	€ 534,00
	2321					
COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PROPRIETA' PER L'AREA PER 175/216;						
A CAPO: ALTRI SOGGETTI, PROPRIETA' PER L'AREA PER 41/216;						
COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1						
Riserva 1, Ditta priva di titolo legale reso pubblico						

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
20	2318	-	D/6	-	-	€ 640,00
CANESE LUCIANO - C.F. CNSLNC31M08D655K, PROPRIETA' PER L'AREA PER 1/1;						
A CAPO: -----						
COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1						
Riserva 1, Ditta priva di titolo legale reso pubblico						

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
20	2319	-	D/6	-	-	€ 1.103,00
COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PROPRIETA' PER L'AREA PER 875/1080; A CAPO: ALTRI SOGGETTI, PROPRIETA' PER L'AREA PER 205/1080; ----- COMUNE DI FOLLO - P.IVA 00118050111, PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 Riserva 1, Ditta priva di titolo legale reso pubblico						

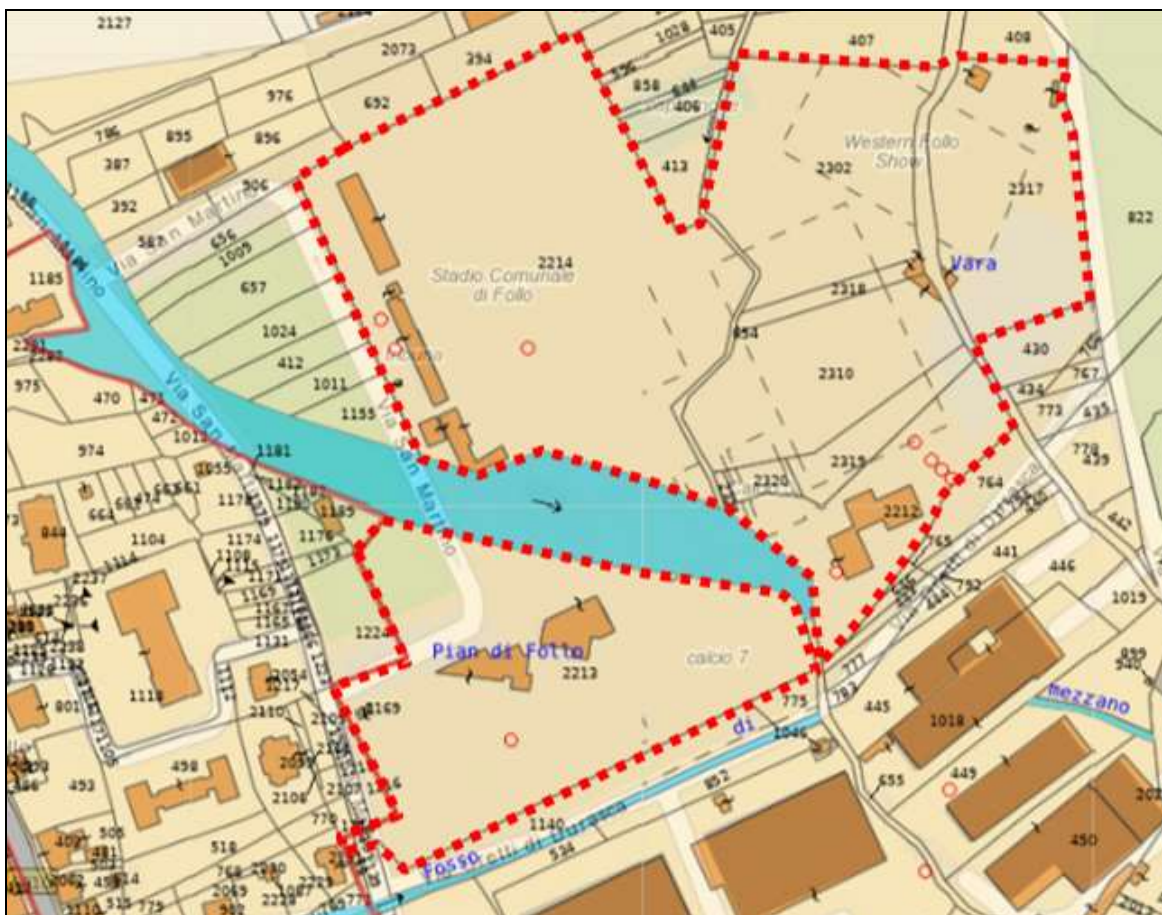


FIG.38: INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

LEGENDA



IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.

N.B.: LA P.LLA 654, ATTUALMENTE CENSITA' COME ENTE URBANO E PRIVA DI INSTAZIONE CATASTALE, DEVE CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DEL DEMANIO - ACQUE PUBBLICHE E PERTANTO RICOMPRESA IN PARTITA 4 (ACQUE ESENTI DA ESTIMO).

1.7 CONSISTENZE UTILI AI FINI VALUTATIVI

Mediante il sopralluogo effettuato nella zona, avvalendosi dell'estratto di mappa ed utilizzando i mezzi informatici in dotazione all'Agenzia, altresì visionando la documentazione fornita dal Committente ed analizzando gli elaborati grafici presenti agli atti, è stata determinata la consistenza utile ai fini valutativi dei due lotti oggetto di analisi, discriminata in funzione delle singole componenti.

Nello specifico, i differenti dati metrici possono essere esplicitati come:

-] LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
TRIBUNA COPERTA (spogliatoi, docce, locali tecnici, magazzini, infermeria, aree direzionali, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	300,00
TRIBUNA SCOPERTA (vani accessori, locali tecnici, spogliatoi, servizi igienici, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	150,00
MANUFATTO AD USO UFFICIO IN STRUTTURA PREFABBRICATA	Misurazione da elaborato grafico	25,00
STRUTTURA POLIVALENTE ED ACCESSORI (vano cucina con servizio igienico, tettoia, portico, pagoda ed annesso gazebo)	Misurazione da elaborato grafico	225,00
MANUFATTO ADIBITO A BIGLIETTERIA	Misurazione da elaborato grafico	6,00
CAMPO DA CALCIO PRINCIPALE - TERRENO (terreno da gioco e spazi verdi accessori)	Misurazione da elaborato grafico	9.400,00
PISTA DA ATLETICA E AREE ACCESSORIE	Misurazione da elaborato grafico	5.000,00
CAMPO DA CALCIO SECONDARIO - SUSSIDIARIO	Misurazione da elaborato grafico	7.000,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA A SERVIZIO STADIO E STRUTTURA POLIVALENTE (camminamenti, spazi verdi per attività collaterali al gioco, ecc..)	Misurazioni effettuate in luogo	1.800,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA A SERVIZIO STADIO (area adibita alla sosta di veicoli e mezzi di servizio, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	2.000,00
AREE VERDI MARGINALI NON DIRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA STRUTTURA (aree verdi di filtro, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	2.100,00
AREA ESTERNA ATTUALMENTE SISTEMATA A PRATO SPONTANEO (ex maneggio, ex area eventi ippici, ec..)	Misurazione da elaborato grafico	14.000,00

SCHEDA 1: DISCRIMINAZIONE DEI CONTRIBUTI METRICI - RIFERITI AL LOTTO A - UTILI AI FINI VALUTATIVI (FONTE INTERNA).

-] LOTTO B – CENTRO SPORTIVO E ACCESSORI

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
FABBRICATO PER SERVIZI RICREATIVI E DIREZIONALI (sala bigliardi, ufficio, magazzino, sala polivalente, servizi igienici e spazio ricreativo costituito da zona bar con retrostante cucina attrezzata, oltre a sala da pranzo, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	430,00
FABBRICATO PER SERVIZI AGLI UTENTI (spogliatoi, docce, locali tecnici, magazzini, infermeria, aree direzionali e di servizio, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	548,00
CAMPI DA CALCIO IN ERBA SINTETICA (tre campi da giuoco da 5 giocatori ed un campo da giuoco da 7 giocatori)	Misurazione da elaborato grafico	4.900,00
CAMPO DA BEACH VOLLEY (ex campi da bocce)	Misurazione da elaborato grafico	450,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA A SERVIZIO IMPIANTO SPORTIVO (camminamenti, aree ornamentali e spazi verdi per attività collaterali al gioco)	Misurazione da elaborato grafico	2.000,00
AREE VERDI MARGINALI NON DIRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'IMPIANTO (aree verdi di filtro, area sedime manufatti provvisori, ecc..)	Misurazione da elaborato grafico	3.500,00

SCHEDA 2: DISCRIMINAZIONE DEI CONTRIBUTI METRICI - RIFERITI AL LOTTO B - UTILI AI FINI VALUTATIVI (FONTE INTERNA).

PRECISAZIONI

La consistenza delle differenti porzioni immobiliari, parte integrante dei due distinti lotti, è stata analizzata nel rispetto delle indicazioni fornite dal M.O.S.I., ed in funzione della peculiarità del quesito estimativo.

Nel dettaglio, gli specifici dati metrici, come meglio precisato nei successivi paragrafi, sono stati quantificati per definire il costo tecnico di riproduzione delle singole componenti dei due distinti lotti oggetto di valutazione.

È doveroso precisare che, analizzate attentamente le condizioni al contorno e visionato lo stato dei luoghi, si è ritenuto opportuno considerare ai fini valutativi anche le aree esterne marginali alle strutture, sistemate a prato spontaneo naturale ornamentale e prive di qualsivoglia funzionalità diretta per le attività delle stesse.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le differenti porzioni immobiliari (lotto A – Stadio comunale e accessori; lotto B – Centro sportivo e accessori), analizzando la documentazione prodotta, è emerso quanto di seguito riportato:

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Analizzando gli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico delle differenti porzioni dell'impianto sportivo, neppure per effetto di ordinanze autoritative.

Non si riscontrano, nella fattispecie, norme alla cui disciplina è soggetta la struttura oggetto di valutazione (ad esempio ordinanze del giudice per bonifica ambientale, ecc.), che impongano – in tempi ristretti – l'esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all'utilizzo della stessa e rilevanti ai fini della valutazione.

2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

2.2.1 GENERALITÀ

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Follo risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, approvato con deliberazione n.318 del data 09/08/2007.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e visionando quella fornita dalla Committenza, l'area oggetto di valutazione, risulta inquadrata in:

AMBITO SERVIZI - ART.38 – SERVIZIO AL PARCO "SP" (ZONA OMOGENEA F D.M.N.1444/68);

Altresì, l'area su cui insiste la struttura è ricompresa all'interno del perimetro del "Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra";

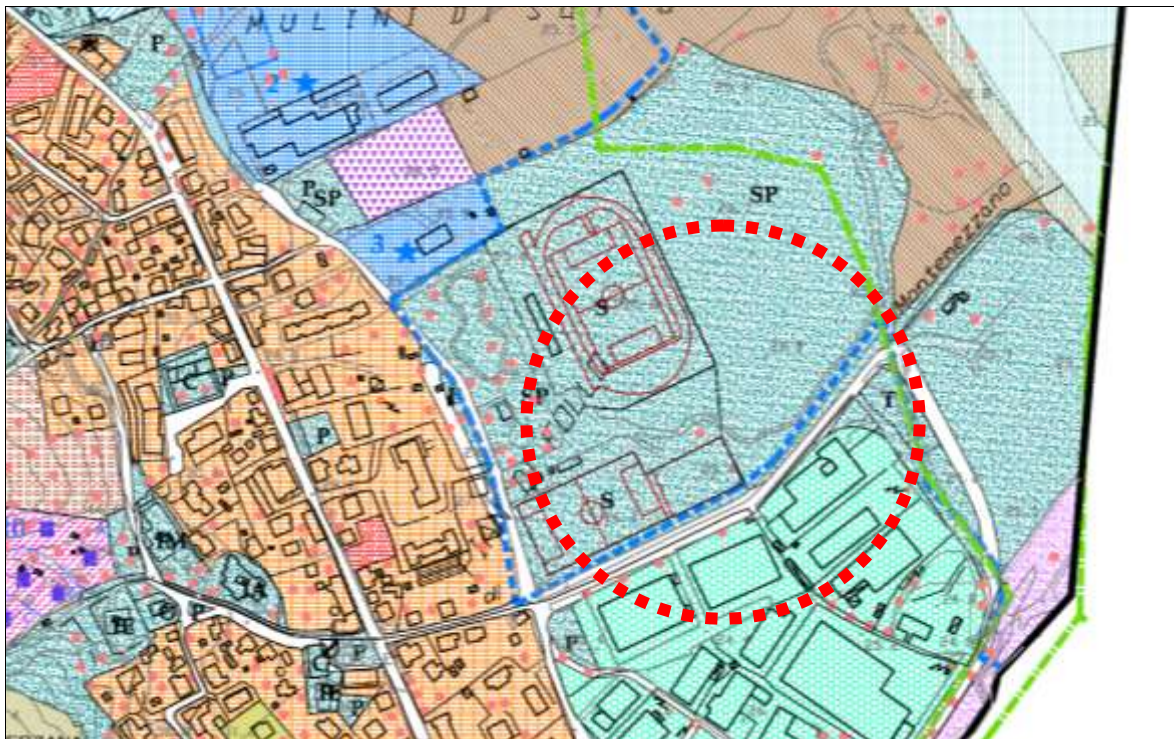


Fig.39: INQUADRAMENTO - SU DEL P.U.C. DEL COMUNE DI FOLLO – DELL'AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

2.2.3 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

Visionando la documentazione acquisita, analizzando le condizioni al contorno ed accertato il vincolo di pubblica utilità del complesso immobiliare con destinazione socio-culturale-sportiva, non è stato possibile definire la possibilità di ulteriore cubatura disponibile oltre a quella già sfruttata per l'edificazione dell'impianto sportivo polivalente denominato "Cittadella dello Sport Follo".

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

A seguito delle analisi condotte, altresì visionando la documentazione fornita dal Committente è emerso che la porzione immobiliare identificata nella presente relazione come "lotto B – Centro sportivo e accessori", in analogia all'intera struttura denominata "Cittadella dello Sport Follo", ad esclusione dello Stadio comunale, comprensivo della tribuna scoperta, è stata ultimata alla fine del 2007 (Progetto definitivo ed esecutivo autorizzato con

Deliberazione della Giunta Comunale n.116 del 16.11.2004). Altresì, lo stadio Comunale è costruito a fine anni '80 (Approvazione progetto-offerta per la costruzione dell'impianto autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n.2 del 08.01.1986). Inoltre, si precisa che la tribuna scoperta a servizio della pista di atletica è stata realizzata intorno al 2010 (Progetto esecutivo per il completamento dell'impianto sportivo polivalente autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n.57 del 14.07.2006). Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie e la conformità dei differenti fabbricati in esame, si precisa che questa Agenzia non ha effettuato verifiche sulle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVF, ufficio d'igiene, ecc..) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali permessi, considerando tutti gli immobili oggetto di analisi come perfettamente regolari. Inoltre, si precisa che nel contratto di locazione già in essere, sottoscritto dalla stessa Amministrazione Comunale, non viene fatto alcun riferimento a difformità urbanistiche.

Pertanto la stima viene effettuata nel presupposto che le porzioni immobiliari da locare siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e rispettino tutte le normative vigenti all'epoca della realizzazione, in funzione della destinazione d'uso prevista e del reale stato di manutenzione e conservazione.

2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto di trattazione risultano, attualmente, concesse in locazione con regolare contratto di affitto, come anticipato ai §§ precedenti, rispettivamente alla Società "Spezia Calcio S.r.l." (Deliberazione G.C. n.56 del 18.07.2014 e successive proroghe) e alla Società "ASD Follo Calcio" (Deliberazione G.C. n.6 del 18.01.2016 e successiva proroghe).

2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie sulla presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sulle differenti porzioni immobiliari che potrebbero incidere sulla valutazione in oggetto. Pertanto, la stima viene effettuata nel presupposto che le singole porzioni immobiliari trattate (lotto A - Stadio comunale e accessori; lotto B - Centro sportivo e accessori) siano libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti e obblighi di qualsiasi natura e tipo.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il principio di base per l'elaborazione di un valido giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici è legato alla scelta dell'approccio più idoneo alla soluzione del quesito estimale.

In via del tutto generale, per la determinazione degli aspetti economici, è lecito procedere mediante:

- **APPROCCIO DI MERCATO** (approccio di tipo commerciale), ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **APPROCCIO TECNICO**, permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

È interessante segnalare come, nell'ipotesi di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato, ma non nella realtà.

È evidente che, allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili, il **VALORE DI MERCATO** rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ **METODOLOGIA DIRETTA**, basata sulla **COMPARAZIONE**, applicabile nel caso in cui si concretizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - ESISTENZA DI BENI SIMILARI AL BENE DA STIMARE;
 - DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE OMOGENEO AL BENE INDAGATO;
 - POSSESSO DI ELEVATA NUMEROSITÀ DI PREZZI DI COMPRVENDITA DI BENI ANALOGHI, AL BENE OGGETTO DI TRATTAZIONE, RISALENTI AD UN PERIODO PROSSIMO A QUELLO DELLA STIMA.

La comparazione diretta è esplicitabile, essenzialmente, attraverso il **METODO COMPARATIVO**, declinato a secondo delle esigenze pratiche, nei diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ **METODOLOGIE INDIRETTE**, attuate mediante **PROCEDIMENTI ANALITICI**, utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni indispensabili per l'impiego della metodologia diretta e basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (costo, capitalizzazione, ecc.) valutati non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti attraverso i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- **APPROCCIO TECNICO**, ricercando – per esempio – il **VALORE DI COSTO** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, necessario quando sono noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente – ad esempio – di ricercare il **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono, tuttavia, distinti aspetti economici, considerabili derivati da quelli precedentemente esposti, che offrono ulteriori metodi per la determinazione del valore di mercato:

- **VALORE DI TRASFORMAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando il bene indagato non presenta un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato è definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- **VALORE DI SURROGAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando non sia possibile eseguire una trasformazione del bene, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello indagato, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore, equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**;

- **VALORE COMPLEMENTARE**, aspetto economico indispensabile qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene *accessorio*, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore complessivo del bene e quello della porzione residua.

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO ESPOSTO, È LECITO ASSERTIRE CHE LA DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA NON È UNA LIBERA SCELTA DELL'ESTIMATORE, BENSÌ È INDOTTA DALL'ANALISI DELLE CONDIZIONI AL CONTORNO E DALLE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Secondo quanto indicato in premessa e riportato nell'oggetto dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare Prot.n.48.552/2022 del 08.07.2022 stipulato tra codesta Agenzia e il Comune di Follo, lo scopo della presente stima è la determinazione del canone annuo di mercato - riferito all'attualità - per la locazione di due porzioni immobiliari, ubicate in Via San Martino nel comune di Follo (SP), costituite rispettivamente dallo Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), quest'ultima parte integrante dell'impianto sportivo polivalente denominato "Cittadella dello Sport".

3.3 INQUADRAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

È doveroso sottolineare che la particolare destinazione d'uso degli immobili in valutazione, meglio specificata nei §§ precedenti, rende gli stessi estranei a qualsiasi segmento di mercato individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e pertanto non risulta possibile riportare dati statistici significativi.

Nel dettaglio, gli impianti sportivi individuano una "nicchia" molto particolare del mercato immobiliare, sebbene si possano ritenere appartenenti al segmento terziario avanzato.

Spesso tali tipologie d'immobili si inseriscono in un contesto di mercato costituito da investitori istituzionali, società di gestione di fondi immobiliari e investitori privati, e pertanto di difficile inquadramento sia per affitti che compravendite.

Premesso ciò si precisa che le analisi eseguite hanno rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento, ampliato a tutta l'area provinciale, non risultano presenti trasferimenti e/o locazioni di immobili assimilabili ai beni ricompresi nel complesso edilizio oggetto di valutazione.

Nello specifico, il segmento del mercato immobiliare, storicamente, presenta una limitata dinamicità sia per le compravendite che per le locazioni, con disponibilità pressoché nulla di dati di scambio di beni analoghi a quello di stima.

Per completezza espositiva, le ricerche eseguite hanno fatto emergere che l'acquisto o la gestione di un bene pubblico, anche appetibile da un investitore privato, richieda in genere al fine della locazione dello stesso un contributo da parte dell'Ente proprietario.

Pertanto, spesso risulta conveniente alle Amministrazioni, talvolta limitate da esigenze di bilancio, cedere le strutture anche in comodato d'uso gratuito ad Associazioni sportive o ricreative al fine di limitare le spese di manutenzione degli impianti ed avere un ritorno "sociale" per le comunità locali.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

L'assenza di immobili simili nel contesto territoriale di riferimento, l'inesistenza di un mercato dinamico delle locazioni per tale segmento e non ultimo la difficoltà nel reperire contratti di locazione idonei per contenuti economici, rende di fatto impossibile l'applicazione dell'approccio diretto per la determinazione del canone di locazione.

Pertanto quest'ultimo verrà individuato indirettamente (procedimento indiretto) mediante l'applicazione della formula:

$$R = V \times S \quad \text{DOVE:}$$

R = REDDITO MEDIO ANNUO ATTESO, QUINDI **CANONE DI LOCAZIONE ANNUO**;

V = VALORE DI MERCATO DEL BENE;

S = SAGGIO DI REDDITIVITÀ (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE);

Pertanto, al fine di definire l'incognita del quesito estimativo, ossia il canone di locazione - all'attualità - delle differenti porzioni immobiliari (**R**) gli elementi da determinare sono rappresentati dal più probabile valore di mercato dei singoli impianti (**V**) ed il saggio di redditività (**s**).

3.4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE STRUTTURE (V)

Per poter quantificare il più probabile valore di mercato delle differenti porzioni edilizie (Lotto A - Stadio Comunale e relativi accessori; Lotto B - circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze) è necessario individuare il criterio di stima da adottare.

Le metodologie dirette o sintetiche, come detto, sono applicabili esclusivamente laddove vi siano valori tipici riferiti ad immobili simili o assimilabili per destinazione, epoca costruttiva o altre peculiarità comparabili con il bene in stima, in assenza di tali presupposti si ricorre pertanto a metodi indiretti.

Si evidenzia inoltre, come gli strumenti urbanistici vigenti non permettano una variazione della destinazione urbanistica, in modo da prefigurare una trasformazione dell'immobile stesso verso tipologie edilizie suscettibili di maggior apprezzamento sul mercato immobiliare, escludendo pertanto la possibilità di utilizzare procedimenti estimativi indiretti basati sul più probabile valore di trasformazione.

In assenza di altri procedimenti, la disciplina estimale individua quindi come procedimento residuale, quello indiretto basato sull'approccio al costo e dunque il valore di mercato dei due differenti blocchi immobiliari oggetto di stima sarà determinato applicando la **METODOLOGIA INDIRETTA DERIVATA** attraverso il **PROCEDIMENTO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO O COSTO DEPREZZATO**.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità le singole strutture ex novo, decurtando successivamente i rispettivi valori elaborati in base allo stato di vetustà delle stesse.

Il procedimento suddetto, come sommariamente specificato al § 3.1, richiama non il criterio del VALORE DI COSTO ma il criterio del VALORE DI SURROGAZIONE, utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti, storici o più in generale PRIVI DI UN MERCATO ORDINARIO.

Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e di sicurezza.

In definitiva, il metodo identifica un costo di sostituzione, ossia il costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare.

È doveroso rimarcare che, anche in questa casistica, l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei fattori produttivi (definiti come somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Nello specifico, per la corretta applicazione del procedimento devono essere soddisfatti i vincoli di ORDINARIETÀ e INDIFFERENZA: la prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato, espresso come costo di riproduzione deprezzato, è esplicitabile come:

$$V = \sum k - \Delta \quad \text{DOVE:}$$

V È IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE NELLE SUE CONDIZIONI ATTUALI;

$\sum k$ SONO I COSTI NECESSARI ALLA SUA PRODUZIONE COMPREDENTI ANCHE L'UTILE DEL PROMOTORE IMMOBILIARE;

Δ È IL DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E OBSOLESCENZA.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

DISTRIBUZIONE DEI FATTORI PRODUTTIVI NEL TEMPO

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo della struttura e delle relative pertinenze accessorie, se presenti, e successivamente la determinazione del deprezzamento dovuto a VITA EFFETTIVA (strutture), VETUSTÀ (finiture) ed OBSOLESCENZA (impianti).

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare (Lotto A - Stadio comunale; Lotto B - circolo ricreativo), anche nell'approssimazione che tale edificazione possa essere considerata come sostituzione o come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, deve essere contestualizzato in un arco temporale di riferimento, in funzione della sequenza delle operazioni che lo contraddistinguono: acquisto del terreno, progettazione, rilascio della concessione edilizia, impianto del cantiere, realizzazione e collaudo dell'opera - eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I FATTORI PRODUTTIVI

I fattori produttivi in edilizia sono:

- L'AREA EDIFICABILE, CUI CORRISPONDE IL COSTO DELL'AREA;
- LE OPERE EDILI, ALLE QUALI CORRISPONDE IL COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE; TALE COSTO COMPRENDE IL COMPENSO DELLA MANODOPERA, MATERIALI E NOLI, LE SPESE GENERALI ED IL PROFITTO DELL'APPALTATORE;
- LE ATTIVITÀ INDIRETTE, OSSIA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA, STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA DELLE OPERE, DIREZIONI DEI LAVORI, COLLAUDO, ESPLETAMENTO DELLE PRATICHE CATASTALI, SICUREZZA, CONSULENZE LEGALI, STUDI DI FATTIBILITÀ E COMMERCIALIZZAZIONE, LA CUI REMUNERAZIONE È COSTITUITA DAGLI ONORARI PROFESSIONALI E DALLE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE;
- GLI ONERI FINANZIARI CIOÈ GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA QUOTA DI CAPITALE INVESTITA IN MISURA CORRELATA AL RAPPORTO DI INDEBITAMENTO, STANTE LA DIFFERENZA TRA I TASSI DA APPLICARE ALLA DUE FRAZIONI (PIÙ BASSO IL TASSO A CREDITO, PIÙ ALTO IN TASSO A DEBITO).
- L'ORGANIZZAZIONE DEI FATTORI PRODUTTIVI CUI CORRISPONDE LA FIGURA DEL PROMOTORE IMMOBILIARE, LA CUI REMUNERAZIONE È COSTITUITA DAL PROFITTO O TORNACONTO, CHE COMPENSA ANCHE IL RISCHIO IMPRENDITORIALE;
- LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CHE PARTECIPA INDIRETTAMENTE AL PROCESSO EDILIZIO, SIA ATTRAVERSO IL PERCORSO AUTORIZZATIVI, SIA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, CUI CORRISPONDERANNO RISPETTIVAMENTE GLI ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE.

DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER L'INTERVENTO EDILIZIO IPOTIZZATO

Il metodo del VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO, come in precedenza specificato, consiste nel determinare prima il **VALORE A COSTO DI PRODUZIONE "A NUOVO"** dei differenti blocchi edilizi oggetto di valutazione, quindi abbatterlo per tenere conto dello stato di deperimento della struttura oggetto di analisi e delle relative pertinenze.

COSTO DI PRODUZIONE

Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la ricostruzione delle differenti componenti edilizie che costituiscono il complesso immobiliare, nel caso in cui la riproduzione venga considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P \quad \text{DOVE:}$$

V_M = VALORE DI MERCATO "A NUOVO" DELLA STRUTTURA;

C_A = COSTO DI ACQUISIZIONE DELL'AREA, COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI;

C_C = COSTO DI COSTRUZIONE;

O_F = ONERI FINANZIARI;

U_P = UTILI PROMOTORE/IMPRENDITORE.

In maggior dettaglio si opera con le precisazioni della seguente tabella:

C_A	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI				C_{AA} COSTO ACQUISTO AREA	
					O_{AA} ONERI ACQUISTO AREA	
C_C	COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	C_{TC}	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		C_{OI} COSTO OPERE IDONEIZZAZIONE AREA	
					C_{SC} COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE	
		C_{IC}	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	O_U	ONERI DI URBANIZZAZIONE	O_{UPS} ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
				C_G	COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE	O_{CC} CONTRIBUTIVO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
					O_P ONERI PROFESSIONALI	
					S_G COSTI PER ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI	
O_F	ONERI FINANZIARI				S_C SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	
					O_{FA} ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	
U_P	UTILE DEL PROMOTORE				O_{FC} ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	
					U_{PA} UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	
				U_{PC} UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		

Al fine di rendere chiaro il metodo estimativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle due distinte porzioni immobiliari oggetto di valutazione (Lotto A - Stadio Comunale e relativi accessori; Lotto B - circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze), le stesse verranno analizzate in funzioni delle differenti componenti che le costituiscono, esplicitando puntualmente tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento o riproduzione a nuovo della singola struttura.

Il più probabile valore di mercato complessivo delle specifiche porzioni edilizie trattate, può essere discriminato come:

-] LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI

COSTO DI RIPRODUZIONE MANUFATTI $C_{RIPRODUZIONE}$ ($C_{SC} + C_{SE}$):

ID. COMPONENTE	FONTE DEL DATO		VALORE UNITARIO €/U.d.M.	Q.TA'	U.d.M	COSTO DI RIPRODUZIONE
	TIPOLOGIA RICERCA	SPECIFICA - RIFERIMENTO				
Csc-01 - FABBRICATO (TRIBUNA COPERTA E SERVIZI SOTTOSTANTI, COMPRESA BIGLIETTERIA)	An1 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.cmc.it) (www.biemmeprefabbricati.it)	450,00	306,00	Mq	€ 137.700,00
Csc-02 - FABBRICATO (TRIBUNA SCOPERTA E SERVIZI SOTTOSTANTI)	An2 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.cmc.it) (www.biemmeprefabbricati.it)	350,00	150,00	Mq	€ 52.500,00
Csc-03 - FABBRICATO (UFFICIO PREFABBRICATO, STRUTTURA POLIVALENTE ED ACCESSORI)	An3 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.edilnet.it) (www.mantoflex.it) (www.olimpiacostruzioni.it)	250,00	250,00	Mq	€ 62.500,00
Cse-01 CAMPI DA CALCIO (TERRENO DA GIOCO STADIO E SUSSIDIARIO CON RELATIVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ED IMPIANTI DI IRRIGAZIONE)	An4 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.SI.I.E.E.it) (www.mantoflex.it) (www.habitissimo.it)	370.000,00	1,00	a corpo	€ 370.000,00
Cse-02 PISTA DA ATLETICA	An5 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.tipiesse.it) (www.mondoworldwide.it) (www.olimpiacostruzioni.it)	250.000,00	1,00	a corpo	€ 250.000,00
Cse-03 AREA ESTERNA (CAMMINAMENTI SPAZI VERDI PER ATTIVITA' COLLATERALI AL GIOCO, AREE DI SOSTA)	PREZZI 2019 "TIPOLOGIE EDILIZIE DEI"	PARCHEGGI PARCHEGGI A RASO "H3"	31,00	3.800,00	Mq	€ 117.800,00
Cse-04 AREE VERDI MARGINALI (AREE VERDI DI FILTRO, SEDIME DI MANUFATTI PROVVISORI, ECC..)	PREZZARIO REGIONE LIGURIA 2022 AGGIORNAMENTO INFRANNUALE - LUGLIO 2022	80.D10.A80.010 INGEGNERIA NATURALISTICA OPERE SALVAGUARDIA TERRITORIO	5,00	2.100,00	Mq	€ 10.500,00
Cse-05 AREA ESTERNA (EX MANEGGIO, EX AREA EVENTI SPORTIVI, ECC..)	PREZZI 2019 "TIPOLOGIE EDILIZIE DEI"	OPERE ESTERNE GIARDINO PUBBLICO <TIPO B> "I2"	11,00	14.000,00	Mq	€ 154.000,00
COSTO TECNICO DI RIPRODUZIONE STADIO COMUNALE =						€ 1.155.000,00

Nel dettaglio, al fine di migliorare la qualità espositiva dell'elaborazione, il costo di riproduzione complessivo dello Stadio comunale, viene esplicitato puntualmente in:

COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE **Csc**:

Csc-01 - Il costo di costruzione al nuovo della tribuna coperta, comprensiva dei servizi sottostanti (spogliatoi, docce, locali tecnici, magazzini, infermeria, aree direzionali e di servizio), è stato quantificato sulla base di un'attenta analisi di mercato, implementata con consultazione di quadri economici di spesa, in **€ 450,00/Mq** - da applicare alla superficie di circa **Mq 306,00**;

Csc-02 - Il costo di costruzione al nuovo della tribuna scoperta, comprensiva dei servizi sottostanti (spogliatoi, docce, locali tecnici, magazzini), è stato quantificato sulla base di un'attenta analisi di mercato, implementata con consultazione di quadri economici di spesa, in **€ 350,00/Mq** - da applicare alla superficie di circa **Mq 150,00**;

Csc-03 - Il costo di costruzione al nuovo del manufatto ad uso ufficio in struttura prefabbricata e della struttura polivalente con annessi accessori, è stato quantificato sulla base di un'attenta analisi dei prezzi di mercato, in **€ 250,00/Mq** - da applicare alla superficie complessiva di **Mq 250,00**;

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE **Cse**:

Cse-01 - Nel caso in esame, eseguita un'attenta analisi di mercato, si ritiene di computare quale costo per la realizzazione di numero due campi da calcio con sottofondo in erba mista, entrambi dotati di impianto di illuminazione a torri-faro e sistema di irrigazione a scomparsa, completi di tutte le componenti per il regolare utilizzo, di cui uno (sussidiario) accessoriato con piccola tribuna in struttura metallica - il prezzo a corpo di **€ 370.000,00**;

Cse-02 - Nel caso in esame, eseguita un'attenta analisi di mercato, si ritiene di computare quale costo per realizzazione della pista da atletica leggera con sottofondo in "tartan", completa di tutte le componenti per il regolare utilizzo, anche agonistico - il prezzo a corpo di **€ 250.000,00**;

Cse-03 – Il costo per la sistemazione delle aree esterne esclusive, costituite da camminamenti, spazi verdi per attività collaterali al gioco ed aree di sosta per i veicoli degli utilizzatori dell'impianto e per i mezzi operatori di servizio alla manutenzione della struttura, è stato quantificato in **€ 31,00/Mq** sulla base del prezzario Tipologie Edilizie DEI 2019 – "PARCHEGGI – H3 – PARCHEGGI A RASO" – ANNO 2019", da applicare alla superficie di circa **Mq 3.800,00**.

La voce è stata armonizzata escludendo le incidenze delle lavorazioni non previste per il caso di specie (fognature, segnaletica stradale, ecc..).

Cse-04 – Il costo per la sistemazione delle aree esterne marginali alla struttura sportiva (zone di filtro, area sedime di manufatti provvisori, ecc..) è stato quantificato in **€ 5,00/Mq** sulla base del Prezzario Regione Liguria 2022 (aggiornamento infrannuale del 29.07.2022) – Cod. 80.D10.A80.010: Realizzazione di idrosemina (...) da applicare alla superficie di circa **Mq 2.100,00**. La suddetta voce è comprensiva degli interventi di livellamento del terreno, se strettamente necessari, eseguito con mezzo meccanico.

Cse-05 – Il costo per la sistemazione dell'area esterna attualmente sistemata a prato spontaneo (ex maneggio, ex area per eventi ippici, ecc..), è stato determinato in **€ 11,00/Mq** sulla base del prezzario Tipologie Edilizie DEI – "OPERE ESTERNE – I.2 – GIARDINO PUBBLICO <TIPO B> – ANNO 2019", da applicare alla superficie di circa **Mq 14.000,00**.

La voce è stata armonizzata escludendo le incidenze delle lavorazioni non previste per il caso di specie (fognature, opere in c.a., sottofondi, ecc..).

COSTO OPERE D'IDONEIZZAZIONE **CoI:**

Il valore è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Possono riguardare i costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Nel caso in esame, analizzato l'impatto dell'intervento e considerata la situazione ambientale, si assume nella percentuale del **1,00%** sul costo di riproduzione complessivo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA **Oups:**

Per la tipologia di l'intervento in oggetto - essendo nella condizione di fabbricato limitato da vincoli di pubblica utilità, realizzato a cura e spese di un Ente pubblico (struttura con finalità sportive e sociali) - non risulta previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione;

ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI **Op:**

Gli oneri professionali sono costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori collaudo ed accatastamento.

Nel caso di specie, si ritiene di assumere la percentuale del **7,00%** sul costo tecnico di costruzione **Ctc.**;

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE **Sg:**

Le spese generali e di amministrazione sono sostanzialmente i costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore - sono fissi, con un andamento costante nell'intervallo dell'intera operazione immobiliare.

Sulla base delle indicazioni fornite dal M.O.S.I. e considerata la particolarità dell'operazione immobiliare, si ritiene di assumere la percentuale del **2,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc** ed i relativi oneri di urbanizzazione **Ou**.

SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE **Sc:**

Nel rispetto delle indicazioni fornite dal M.O.S.I. - in considerazione della specificità dell'intervento (fabbricato gravato da precisi vincoli urbanistici di pubblica utilità), si ritiene che la struttura risulti sul piano economico scarsamente redditizia o addirittura deficitaria, praticamente priva di mercato.

Pertanto, si considerano nulle le spese di commercializzazione (**0,00%**).

ONERI FINANZIARI OF:

Sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al **60,00%**, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il **40,00%**. Vengono definiti mediante applicazione della formula dell'interesse composto e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **C_A** e **C_C**.

La suddetta formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$O_{FC} = C_c [(1+r)^n - 1]$$

DOVE:

O_F CORRISPONDE ALLA SOMMA DEGLI INTERESSI;

C_c RAPPRESENTA I COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE;

n È IL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE DELL'IMPORTO DELLA SPESA E IL TERMINE DELL'INVESTIMENTO;

r RAPPRESENTA IL TASSO DI INTERESSE ANNUO PRATICATO DAGLI ISTITUTI DI CREDITO O DAI FINANZIATORI, CHE NEL CASO IN ESAME SI ASSUME NELLA PERCENTUALE DEL **3,89%**. Nel dettaglio, il tasso r (%), ossia l'interesse sul debito praticato dagli Istituti di bancari a imprenditori ordinari e solventi, è stato definito come:

$$r = E + (S) \text{ SPREAD}$$

dove:

E = MEDIA MENSILE DELL'EURIRS A 10 ANNI (WWW.MUTUIONLINE.IT); RAPPRESENTA LA MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI CONTESTUALIZZATE AL PERIODO DELLA VALUTAZIONE. NEL NOSTRO CASO ESPRIME LA MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI DELL'ANNUALITÀ 2022. IL DATO RILEVATO È PARI A **E = 1,89%**;

S = SPREAD, GUADAGNO DELL'ISTITUTO DI CREDITO EROGANTE - INDICATIVAMENTE VARIA DAL 1,50% AL 2,50%. SI IPOTIZZA - NEL RISPETTO DEL VICOLO DI ORDINARIETÀ E DATA LA CONGIUNTURA ECONOMICA - **S = 2,00%**;

Pertanto: **r = 1,89% + 2,00% = 3,89%**;

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA CAA.

Visionate le condizioni al contorno ed accertata la non disponibilità, per le aree in zona, di dati di mercato sufficienti - sarà necessario determinare il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarità con il valore del compendio (**INCIDENZA DELL'AREA**). In tal caso - calcolato il valore di riproduzione a nuovo del bene (**VF**), con la procedura fin qui esplicitata, sarà possibile dedurre il valore del suolo (**VA**), desumendo dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale (**p**) del valore complessivo del bene (**V**) imputabile all'area. Il rapporto di complementarità (**c**) fra il valore della porzione immobiliare e il valore del suolo, potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale (**p**) (RAPPORTO DI PERMUTA).

IN FORMULE:

$$\left| \begin{array}{l} V = VA + VF \\ VA = p\% V \end{array} \right. \Rightarrow \left| \begin{array}{l} VF = V(1 - p\%) \\ VA = VF \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \Rightarrow VA = c\%VF$$

La percentuale (**p**), che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-compendio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione - e quindi indirettamente dall'area di sedime - al valore complessivo del bene (costo di costruzione sommato agli oneri finanziari ed utile del promotore).

L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima.

Nel nostro caso tale percentuale (p) è stata determinata proprio con riferimento alla incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'O.M.I. nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rintracciati nel medesimo contesto territoriale per **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE** (maggiormente valorizzate dal mercato immobiliare) - armonizzata in funzione della destinazione d'uso e della tipologia edilizia del fabbricato oggetto di valutazione.

Si precisa che l'incidenza area per la tipologia di riferimento (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE) oscilla da un MINIMO del 15,00% ad un MASSIMO del 18,00%.

In definitiva, valutate attentamente le condizioni al contorno ed analizzato il particolare caso di specie, altresì considerata la particolare localizzazione del complesso edilizio, si è individuata la percentuale di incidenza dell'area (I.A.) nella misura del **15,00%**.

ONERI SULL'ACQUISTO DELL'AREA **OAA**.

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al **TEMPO 0** dell'operazione immobiliare.

Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al **15,00%** del valore di acquisto dell'area **CAA**.

PROFITTO DEL PROMOTORE IMMOBILIARE **UP**.

Costituisce il profitto complessivo che il promotore trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene acquisito a prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima, ovvero al tempo "n" = durata totale dell'operazione immobiliare.

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi:

-] la remunerazione attesa dall'investitore, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo "n") prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari o assimilabile destinazione d'uso di quello da costruire, in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato;

-] la remunerazione del rischio specifico del promotore, che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende, quindi, di ottenere dall'impiego dei capitali propri e presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa;

Infatti il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

In considerazione della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, l'utile del promotore viene espresso in percentuale sull'ammontare complessivo dei costi ed oneri sostenuti; detta percentuale è in relazione con il tasso di rischio dell'operazione considerata.

Nel caso specifico, trattandosi di immobile a destinazione non ordinaria e non apprezzata dal mercato, non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dalla operazione immobiliare in esame; inoltre, trattandosi di edificio di interesse collettivo si deve fare riferimento a un committente pubblico che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera.

La presenza di un committente pubblico, azzerando il rischio relativo alla vendita e alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti, riduce anche sensibilmente il margine di profitto dell'imprenditore.

Pertanto, tenuto conto della specificità dell'immobile in esame, si adotta l'aliquota del **3,00%** dei costi di realizzazione; questa quota rappresenta il compenso del soggetto attuatore dell'intervento, da distinguersi dall'utile dell'imprenditore edile già compreso nei costi tecnici di costruzione.

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del **3,00%** per le stesse considerazioni già espresse in precedenza.

Tale percentuale risulta in linea con il RENDIMENTO LORDO DEI TITOLI DI STATO A DIECI ANNI (ULTIME RILEVAZIONI).

QUANTIFICAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta \quad \text{DOVE}$$

Δ = DEPREZZAMENTO

Nello specifico – il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

-] DETERIORAMENTO FISICO;
-] OBSOLESCENZA FUNZIONALE;
-] OBSOLESCENZA ECONOMICA;

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età della struttura, in relazione alla vita media della stessa e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile.

Utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 \quad \text{DOVE}$$

A = VITA TRASCORSA/VITA UTILE

Di seguito viene esplicitata la vita utile e la vita trascorsa delle differenti componenti (STRUTTURE, FINITURE, IMPIANTI) del corpo di fabbrica principale.

IDENTIFICATIVO COMPARTO		STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI	
PROG.	UP.	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [VITA EFFETTIVA]	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [VETUSTA']	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [OBSOLESCENZA]
	STADIO COMUNALE	50,00	32,00	25,00	8,00	15,00	8,00

Inoltre, dall'esame della tipologia di impianto in relazione alla scomposizione nelle tre componenti costruttive (strutture, finiture, impianti) è stata individuata la seguente distribuzione delle incidenze:

ID.	TIPOLOGIA LAVORAZIONE	INCIDENZA PUNTUALE "Y"
STADIO COMUNALE	STRUTTURE	55,00%
	FINITURE	25,00%
	IMPIANTI	20,00%
	INCIDENZA GLOBALE	100,00%

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo possibile definire puntualmente un crono-programma dell'intervento progettuale, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	momento iniziale	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO	$n_1 =$ mesi	12	1,00
DURATA DEI LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	$n_2 =$ mesi	24	2,00
DURATA PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE COMPLESSO	$n_3 =$ mesi	0	0,00
DURATA TOTALE OPERAZIONE IMMOBILIARE	$n = n_1 + n_2 + n_3$	36	3,00

Nella sottostante tabella si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

**VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
STADIO COMUNALE E RELATIVI ACCESSORI**

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		TASSO [%] NOTE	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA C_{AA}	15,00%	-	€	€ 1.328.847	€ 234.502
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA O_{AA}	15,00%	-	€	€ 234.502	€ 35.175
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_A = C_{AA} + O_{AA}$] =						€ 269.678

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTI DI IDONEIZZAZIONE (consolidamenti, demolizioni, drenaggi, ecc..) C_{OI}	1,00%	A CORPO	€	€ 1.155.000	€ 11.550
	COSTO DI COSTRUZIONE $C_{RIPRODUZIONE}$ (CSC - CSE)	-	A CORPO	€	€ 1.155.000	€ 1.155.000
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE [$C_{TC} = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI}$] =						€ 1.166.550
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_U	-	0,00	€/Mq	Mq 0	€ -
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_p\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	7,00%		€	€ 1.155.000	€ 80.850
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_g\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	2,00%		€	€ 1.155.000	€ 23.100
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_c\% \times (C_{TC})$	0,00%		€	€ 1.166.550	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C$] =						€ 1.270.500

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 269.678	3,89%	36 MESI	60,00%	€ 19.627
ONERI FINANZIARI STRUTTURA	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 1.270.500	3,89%	8 MESI	60,00%	€ 19.643
ONERI FINANZIARI [$O_F = O_{FA} + O_{FC}$] =						€ 39.270

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COSTI + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 269.678	€ 19.627	€ 289.305	3,00%	€ 8.679
SU COSTO STRUTTURA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 1.270.500	€ 19.643	€ 1.290.143	3,00%	€ 38.704
UTILE DEL PROMOTORE [$U_P = U_{PA} + U_{PC}$] =						€ 47.383

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [$V_{Nf} = C_A + C_C + O_F + U_P$] = € 1.627.000

Nel dettaglio, nella tabella sottostante viene discriminato il valore di riproduzione complessivo della struttura sportiva.

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI			
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€	297.984
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO STRUTTURA SPORTIVA	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€	1.328.847

Nella sottostante tabella si riportano, in sintesi, le elaborazioni eseguite per quantificare il deprezzamento complessivo della struttura, suddiviso nelle differenti componenti (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica):

-] DETERIORAMENTO FISICO (Δ_{DF})

DEPREZZAMENTO - DETERIORAMENTO FISICO EDIFICIO - (Δ_{DF})								
DEPREZZAMENTO DETERIORAMENTO FISICO		VITA UTILE "n _i "	ETA' EFFETTIVA "t"	$A_i = t / n_i$	INCIDENZA "V _i "	QUOTA "D _i "	VALORI	
IMPIANTO SPORTIVO	D STADIO COMUNALE	$d_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_S$	50 ANNI	32 ANNI	64,00%	55,00%	26,15%	€ 347.454
		$d_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_F$	25 ANNI	8 ANNI*	32,00%	25,00%	4,11%	€ 54.663
		$d_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_I$	15 ANNI	8 ANNI*	53,33%	20,00%	7,11%	€ 94.488
QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE	d _{TOT}	D _{CORPO STADIO COMUNALE}				37,37%	€ 496.605	
DEPREZZAMENTO - DETERIORAMENTO FISICO STRUTTURA				$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$		€ 496.605		

N.B.: * IL DATO TIENE IN CONSIDERAZIONE GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (COMUNQUE VINCOLATI ALLE SPECIFICHE CARATTERISTICHE TECNICHE E GEOMETRICHE DELLE STRUTTURE), REGOLARMENTE AUTORIZZATI, ESEGUITI NEL CORSO DEGLI ANNI A CADENZA PRESSOCHÉ PERIODICA (ATTUALMENTE I LOCALI SOTTOSTANTI LA TRIBUNA SCOPERTA SONO INTERESSATI DA LAVORI IN FASE DI ULTIMAZIONE).

Altresì, analizzate le particolari condizioni al contorno e definita la peculiarità del quesito estimativo, si ritiene di dover considerare nell'analisi anche la componente di deprezzamento legata all'OBSOLESCENZA FUNZIONALE ma escludere il contributo relativo all'OBSOLESCENZA ECONOMICA.

-] OBSOLESCENZA FUNZIONALE (Δ_{OF})

La riduzione di valore da associare alla mancanza di funzionalità del complesso immobiliare, con particolare riguardo alla componente spogliatoi e servizi agli atleti (assenza di saune, centri massaggi attrezzati, palestra polifunzionale, piscine, ecc..) - rispetto ad un manufatto costruito all'attualità, tenendo conto degli standard edilizi più evoluti e delle esigenze di mercato, altresì la necessità di sostituire integralmente la pavimentazione della pista di atletica leggera (attualmente inutilizzabile), pone l'obbligo di considerare la componente di deprezzamento legata all'obsolescenza funzionale e quantificarla nella misura prudenziale non inferiore al **15,00%**.

Per chiarezza espositiva, vengono computati nella seguente tabella i singoli deprezzamenti:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	INCIDENZA	VALORE DI RIPRODUZIONE <u>A NUOVO</u> COMPLESSO IMMOBILIARE	VALORE DEPREZZATO
DETERIORAMENTO FISICO (Δ_{DT})	37,37%	€ 1.328.847,27	€ 496.604,99
OBSOLESCENZA FUNZIONALE (Δ_{OF})	15,00%		€ 199.327,09
OBSOLESCENZA ECONOMICA (Δ_{OE})	0,00%		€ -
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DT} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)			€ 696.000,00

Pertanto, il valore di mercato del **LOTTO A – STADIO COMUNALE E RELATIVI ACCESSORI**, stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, ossia definito mediante la differenza tra il valore a nuovo (somma dei costi dell'area e di riproduzione a nuovo struttura) ed il deprezzamento totale, risulta quantificabile come:

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO - IN C.T. [$V_D = V_A + V_N - \Delta$]	€	931.000
--	----------	----------------

VALORE VENALE DI MERCATO DEL "LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI"

Visionate attentamente le condizioni al contorno ed eseguite le elaborazioni del caso, il più probabile valore di mercato - all'attualità - del dell'impianto sportivo, determinato con la metodologia indiretta derivata attraverso il procedimento del valore di riproduzione deprezzato o costo deprezzato, può essere quantificato in:

€ 931.000,00 IN CIFRA TONDA

(EURO NOVECENTOTRENTUNOMILA/00).

-] LOTTO B – IMPIANTO SPORTIVO ED ANNESSE PERTINENZE

 COSTO DI RIPRODUZIONE MANUFATTI $C_{RIPRODUZIONE}$ ($C_{Sc} + C_{Se}$):

ID. COMPONENTE	FONTE DEL DATO		VALORE UNITARIO €/U.d.M.	Q.TA'	U.d.M	COSTO DI RIPRODUZIONE
	TIPOLOGIA RICERCA	SPECIFICA - RIFERIMENTO				
Csc-01 - FABBRICATI CIRCOLO RICREATIVO E SERVIZI SPOGLIATOI, SERVIZI AGLI ATLETI	PREZZI 2019 "TIPOLOGIE EDILIZIE DEI"	EDILIZIA PUBBLICA SCUOLA MEDIA SUPERIORE PER 750 POSTI ALUNNO - "F2"	650,00	978,00	Mq	€ 635.700,00
Cse-01 CAMPI DA CALCIO (n.4 CAMPI DA CALCIO IN ERBA SINTETICA, COMPRESA RECINZIONE, ARREDI E IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE)	An1 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.ediliaco.it) (www.mantoflex.it) (www.olimpiacostruzioni.it)	60,00	4.900,00	Mq	€ 294.000,00
Cse-02 CAMPO DA BEACH VOLLEY (EX CAMPI DA BOCCIE)	An2 - ANALISI PREZZI RICERCA DI MERCATO	WEB (www.edilinet.it) (www.mantoflex.it) (www.olimpiacostruzioni.it)	8.500,00	1,00	A corpo	€ 8.500,00
Cse-03 AREA ESTERNA (CAMMINAMENTI E SPAZI VERDI PER ATTIVITA' COLLATERALI AL GIOCO)	PREZZI 2019 "TIPOLOGIE EDILIZIE DEI"	OPERE ESTERNE GIARDINO PUBBLICO <TIPO B> - "I2"	19,00	2.000,00	Mq	€ 38.000,00
Cse-04 AREE VERDI MARGINALI (AREE VERDI DI FILTRO, SEDIME DI MANUFATTI PROVVISORI, ECC...)	PREZZARIO REGIONE LIGURIA 2022 AGGIORNAMENTO INFRANNUALE - LUGLIO 2022	80.D10.A80.010 INGEGNERIA NATURALISTICA - OPERE SALVAGUARDIA TERRITORIO	5,00	3.500,00	Mq	€ 17.500,00
COSTO TECNICO DI RIPRODUZIONE IMPIANTO SPORTIVO =						€ 993.700,00

Nel dettaglio, al fine di migliorare la qualità espositiva dell'elaborazione, il costo di riproduzione complessivo dell'impianto sportivo, viene esplicitato puntualmente in:

COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE C_{Sc} :

Csc-01 - Il costo di costruzione al nuovo dei FABBRICATI, costituiti da manufatto indipendente adibito a spogliatoio con entrostanti locali accessori e da edificio adibito a circolo ricreativo con annessa zona ristoro e pizzeria, composto da cinque locali oltre ad ingresso, cucina e servizi igienici, escluse l'area esterna esclusiva ed i campi da calcio e da beach volley, è stato quantificato in **€ 650,00/Mq** sulla base del prezziario Tipologie Edilizie DEI – "EDILIZIA PUBBLICA – F2 – SCUOLA MEDIA SUPERIORE PER 750 ALUNNI – ANNO 2019", da applicare alla superficie complessiva di **Mq 978,00**. La suddetta voce è stata armonizzata in considerazione delle specifiche caratteristiche dei singoli immobili da riprodurre ed in funzione del taglio di consistenza degli stessi.

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE Cse:

Cse-01 – Nel caso in esame, eseguita un’attenta analisi di mercato, si ritiene di computare quale costo per la realizzazione di numero quattro campi da calcio in erba sintetica, tutti dotati di impianto di illuminazione a torri-faro, arredi vari, recinzione perimetrale e cancelli di ingresso - il prezzo unitario di **€ 60,00/Mq** - da applicare alla superficie di circa **Mq 4.900,00**;

Cse-02 – Nel caso in esame, eseguita un’attenta analisi di mercato, si ritiene di computare quale costo per la realizzazione del campo da beach volley, dotato di impianto di illuminazione a torri-faro, recinzione perimetrale e cancelli di ingresso - il prezzo a corpo di **€ 8.500,00**;

Cse-03 – Il costo per la sistemazione delle aree esterne esclusive, costituite da camminamenti, spazi verdi per attività collaterali al gioco, zone di ornamento, è stato determinato in **€ 19,00/Mq** sulla base del prezzario Tipologie Edilizie DEI – “OPERE ESTERNE – I.2 – GIARDINO PUBBLICO <TIPO B> – ANNO 2019”, da applicare alla superficie di circa **Mq 2.000,00**.

La voce è stata armonizzata escludendo le incidenze delle lavorazioni non previste per il caso di specie (fognature, sottofondi, ecc..).

Cse-04 – Il costo per la sistemazione delle aree esterne marginali alla struttura sportiva (zone di filtro, area sedime di manufatti provvisori, ecc..) è stato quantificato in **€ 5,00/Mq** sulla base del Prezzario Regione Liguria 2022 (aggiornamento infrannuale del 29.07.2022) – Cod. 80.D10.A80.010: Realizzazione di idrosemina (...) da applicare alla superficie di circa **Mq 3.500,00**. La suddetta voce è comprensiva degli interventi di livellamento del terreno, se strettamente necessari, eseguito con mezzo meccanico.

COSTO OPERE D’IDONEIZZAZIONE Coi:

Il valore è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l’area edificabile. Possono riguardare i costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d’acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili. Nel caso in esame, analizzato l’impatto dell’intervento e considerata la situazione ambientale, si assume nella percentuale del **1,00%** sul costo di riproduzione complessivo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA **Oups:**

Per la tipologia di l'intervento in oggetto, essendo nella condizione di fabbricato limitato da vincoli di pubblica utilità, realizzato a cura e spese di un Ente pubblico (struttura con finalità sportive e sociali), non risulta previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione;

ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI **Op:**

Gli oneri professionali sono costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori collaudo ed accatastamento.

Nel caso di specie, si ritiene di assumere la percentuale del **7,00%** sul costo tecnico di costruzione **Ctc.**;

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE **Sg:**

Le spese generali e di amministrazione sono sostanzialmente i costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore – sono fissi, con un andamento costante nell'intervallo dell'intera operazione immobiliare.

Sulla base delle indicazioni fornite dal M.O.S.I. e considerata la particolarità dell'operazione immobiliare, si ritiene di assumere la percentuale del **2,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc** ed i relativi oneri di urbanizzazione **Ou**.

SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE **Sc:**

Nel rispetto delle indicazioni fornite dal M.O.S.I. - in considerazione della specificità dell'intervento (fabbricato gravato da precisi vincoli urbanistici di pubblica utilità), si ritiene che la struttura risulti sul piano economico scarsamente redditizia o addirittura deficitaria – praticamente priva di mercato.

Pertanto, si considerano nulle le spese di commercializzazione (**0,00%**).

ONERI FINANZIARI OF:

Sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al **60,00%**, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il **40,00%**. Vengono definiti mediante applicazione della formula dell'interesse composto e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **C_A** e **C_C**.

La suddetta formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$O_{FC} = C_c [(1+r)^n - 1]$$

DOVE:

O_F CORRISPONDE ALLA SOMMA DEGLI INTERESSI;

C_c RAPPRESENTA I COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE;

n È IL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE DELL'IMPORTO DELLA SPESA E IL TERMINE DELL'INVESTIMENTO;

r RAPPRESENTA IL TASSO DI INTERESSE ANNUO PRATICATO DAGLI ISTITUTI DI CREDITO O DAI FINANZIATORI, CHE NEL CASO IN ESAME SI ASSUME NELLA PERCENTUALE DEL **3,89%**. Nel dettaglio, il tasso r (%), ossia l'interesse sul debito praticato dagli Istituti di bancari a imprenditori ordinari e solventi, è stato definito come:

$$r = E + (S) \text{ SPREAD}$$

dove:

E = MEDIA MENSILE DELL'EURIRS A 10 ANNI (WWW.MUTUIONLINE.IT); RAPPRESENTA LA MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI CONTESTUALIZZATE AL PERIODO DELLA VALUTAZIONE. NEL NOSTRO CASO ESPRIME LA MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI DELL'ANNUALITÀ 2022. IL DATO RILEVATO È PARI A **E = 1,89%**;

S = SPREAD, GUADAGNO DELL'ISTITUTO DI CREDITO EROGANTE - INDICATIVAMENTE VARIA DAL 1,50% AL 2,50%. SI IPOTIZZA - NEL RISPETTO DEL VICOLO DI ORDINARIETÀ E DATA LA CONGIUNTURA ECONOMICA - **S = 2,00%**;

Pertanto: **r = 1,89% + 2,00% = 3,89%**;

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA CAA.

Visionate le condizioni al contorno ed accertata la non disponibilità, per le aree in zona, di dati di mercato sufficienti - sarà necessario determinare il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarità con il valore del compendio (**INCIDENZA DELL'AREA**). In tal caso - calcolato il valore di riproduzione a nuovo del bene (**VF**), con la procedura fin qui esplicitata, sarà possibile dedurre il valore del suolo (**VA**), desumendo dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale (**p**) del valore complessivo del bene (**V**) imputabile all'area. Il rapporto di complementarità (**c**) fra il valore della porzione immobiliare e il valore del suolo, potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale (**p**) (RAPPORTO DI PERMUTA).

IN FORMULE:

$$\left| \begin{array}{l} V = VA + VF \\ VA = p\% V \end{array} \right. \Rightarrow \left| \begin{array}{l} VF = V(1 - p\%) \\ VA = VF \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \Rightarrow VA = c\%VF$$

La percentuale (**p**), che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-compendio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione - e quindi indirettamente dall'area di sedime - al valore complessivo del bene (costo di costruzione sommato agli oneri finanziari ed utile del promotore).

L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima.

Nel nostro caso tale percentuale (p) è stata determinata proprio con riferimento alla incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'O.M.I. nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rintracciati nel medesimo contesto territoriale per **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE** (maggiormente valorizzate dal mercato immobiliare), armonizzata in funzione della destinazione d'uso e della tipologia edilizia del fabbricato oggetto di valutazione.

Si precisa che l'incidenza area per la tipologia di riferimento (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE) oscilla da un MINIMO del 15,00% ad un MASSIMO del 18,00%.

In definitiva, valutate attentamente le condizioni al contorno ed analizzato il particolare caso di specie, altresì considerata la particolare localizzazione del complesso edilizio, si è individuata la percentuale di incidenza dell'area (I.A.) nella misura del **15,00%**.

ONERI SULL'ACQUISTO DELL'AREA **OAA**.

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al **TEMPO 0** dell'operazione immobiliare.

Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al **15,00%** del valore di acquisto dell'area **CAA**.

PROFITTO DEL PROMOTORE IMMOBILIARE **Up**.

Costituisce il profitto complessivo che il promotore trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene acquisito a prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima, ovvero al tempo "n" = durata totale dell'operazione immobiliare.

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi:

-] la remunerazione attesa dall'investitore, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo "n") prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari o assimilabile destinazione d'uso di quello da costruire, in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato;

-] la remunerazione del rischio specifico del promotore, che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende, quindi, di ottenere dall'impiego dei capitali propri e presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa;

Infatti il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

In considerazione della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, l'utile del promotore viene espresso in percentuale sull'ammontare complessivo dei costi ed oneri sostenuti; detta percentuale è in relazione con il tasso di rischio dell'operazione considerata.

Nel caso specifico, trattandosi di immobile a destinazione non ordinaria e non apprezzata dal mercato, non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dalla operazione immobiliare in esame; inoltre, trattandosi di edificio di interesse collettivo si deve fare riferimento a un committente pubblico che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera.

La presenza di un committente pubblico, azzerando il rischio relativo alla vendita e alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti, riduce anche sensibilmente il margine di profitto dell'imprenditore.

Pertanto, tenuto conto della specificità dell'immobile in esame, si adotta l'aliquota del **3,00%** dei costi di realizzazione; questa quota rappresenta il compenso del soggetto attuatore dell'intervento, da distinguersi dall'utile dell'imprenditore edile già compreso nei costi tecnici di costruzione.

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del **3,00%** per le stesse considerazioni già espresse in precedenza.

Tale percentuale risulta in linea con il RENDIMENTO LORDO DEI TITOLI DI STATO A DIECI ANNI (ULTIME RILEVAZIONI).

QUANTIFICAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta \quad \text{DOVE}$$

Δ = DEPREZZAMENTO

Nello specifico – il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

-] DETERIORAMENTO FISICO;
-] OBSOLESCENZA FUNZIONALE;
-] OBSOLESCENZA ECONOMICA;

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età della struttura, in relazione alla vita media della stessa e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile.

Utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 \quad \text{DOVE}$$

A = VITA TRASCORSA/VITA UTILE

Di seguito viene esplicitata la vita utile e la vita trascorsa delle differenti componenti (STRUTTURE, FINITURE, IMPIANTI) dell'impianto sportivo.

IDENTIFICATIVO COMPARTO		STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI	
PROG.	UP.	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [VITA EFFETTIVA]	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [VETUSTA']	VITA UTILE	VITA TRASCORSA [OBSOLESCENZA]
	IMPIANTO SPORTIVO	50,00	18,00*	25,00	18,00*	20,00	18,00*

N.B.: * Analizzate le condizioni al contorno e tenuta in debita considerazione l'azione deteriorante prodotta dagli eventi alluvionali dell'autunno 2011, ancora oggi parzialmente osservabile, altresì accertato il ridotto utilizzo e la conseguente minore manutenzione eseguita sulla struttura durante il periodo pandemico, si è ritenuto opportuno, nel rispetto di un generico dato ordinario, incrementare la vita trascorsa della componente strutture (vita effettiva), della componente finiture (vetustà) e della componente impianti (obsolescenza).

In pratica, l'incremento di vita trascorsa assegnato a tutte le componenti (strutture, finiture e impianti) racchiude, seppur in forma approssimativa e sommaria, il particolare deperimento funzionale - non ordinario - riconducibile alla calamità naturale e alla manutenzione della struttura nel corso degli ultimi anni.

Inoltre, dall'esame della tipologia di impianto in relazione alla scomposizione nelle tre componenti costruttive (strutture, finiture, impianti) è stata individuata la seguente distribuzione delle incidenze:

ID.	TIPOLOGIA LAVORAZIONE	INCIDENZA PUNTUALE "Y"
IMPIANTO SPORTIVO	STRUTTURE	63,00%
	FINITURE	22,00%
	IMPIANTI	15,00%
	INCIDENZA GLOBALE	100,00%

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo possibile definire puntualmente un crono-programma dell'intervento progettuale, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	momento iniziale	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO	n₁ = mesi	12	1,00
DURATA DEI LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	n₂ = mesi	18	1,50
DURATA PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE COMPLESSO	n₃ = mesi	0	0,00
DURATA TOTALE OPERAZIONE IMMOBILIARE	n = n₁ + n₂ + n₃	30	2,50

Nella sottostante tabella si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
IMPIANTO SPORTIVO

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		TASSO [%] NOTE	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA C_{AA}	15,00%	-	€	€ 1.138.876	€ 200.978
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA O_{AA}	15,00%	-	€	€ 200.978	€ 30.147
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_A = C_{AA} + O_{AA}$] =						€ 231.125

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTI DI IDONEIZZAZIONE (consolidamenti, demolizioni, drenaggi, ecc..) C_{OI}	1,00%	A CORPO	€	€ 993.700	€ 9.937
	COSTO DI COSTRUZIONE $C_{RIPRODUZIONE}$ (CSC - CSE)	-	A CORPO	€	€ 993.700	€ 993.700
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE [$C_{TC} = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI}$] =						€ 1.003.637
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_U	-	0,00	€/Mq	Mq 0	€ -
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_p\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	7,00%		€	€ 993.700	€ 69.559
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_G\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	2,00%		€	€ 993.700	€ 19.874
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_C\% \times (C_{TC})$	0,00%		€	€ 1.003.637	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C$] =						€ 1.093.070

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 231.125	3,89%	30 MESI	60,00%	€ 13.882
ONERI FINANZIARI STRUTTURA	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 1.093.070	3,89%	6 MESI	60,00%	€ 12.634
ONERI FINANZIARI [$O_F = O_{FA} + O_{FC}$] =						€ 26.517

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COSTI + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 231.125	€ 13.882	€ 245.007	3,00%	€ 7.350
SU COSTO STRUTTURA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 1.093.070	€ 12.634	€ 1.105.704	3,00%	€ 33.171
UTILE DEL PROMOTORE [$U_P = U_{PA} + U_{PC}$] =						€ 40.521

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [$V_{Nf} = C_A + C_C + O_F + U_P$] = € 1.391.000

Nel dettaglio, nella tabella sottostante viene discriminato il valore di riproduzione complessivo della struttura sportiva.

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI			
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€	252.357
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO STRUTTURA SPORTIVA	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€	1.138.876

Nella sottostante tabella si riportano - in sintesi - le elaborazioni eseguite per quantificare il deprezzamento complessivo della struttura, suddiviso nelle differenti componenti (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica):

-] DETERIORAMENTO FISICO (Δ_{DF})

DEPREZZAMENTO - DETERIORAMENTO FISICO EDIFICIO - (Δ_{DF})								
DEPREZZAMENTO DETERIORAMENTO FISICO		VITA UTILE "n _i "	ETA' EFFETTIVA "t _i "	$A_i = t_i / n_i$	INCIDENZA "Y _i "	QUOTA "Di"	VALORI	
IMPIANTO SPORTIVO	D IMPIANTO SPORTIVO	$d_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_S$	50 ANNI	18 ANNI	36,00%	63,00%	12,31%	€ 140.198
		$d_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_F$	25 ANNI	18 ANNI	72,00%	22,00%	12,67%	€ 144.311
		$d_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_I$	20 ANNI	18 ANNI	90,00%	15,00%	12,54%	€ 142.761
QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE	d _{TOT}	D CORPO IMPIANTO SPORTIVO				37,52%	€ 427.270	
DEPREZZAMENTO - DETERIORAMENTO FISICO STRUTTURA					$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$		€ 427.270	

Altresì, analizzate le particolari condizioni al contorno e definita la peculiarità del quesito estimativo, si ritiene di dover considerare nell'analisi anche la componente di deprezzamento legata all'OBSOLESCENZA FUNZIONALE ed il contributo relativo all'OBSOLESCENZA ECONOMICA.

-] OBSOLESCENZA FUNZIONALE (Δ_{OF})

La struttura in esame, viste le caratteristiche tecniche e costruttive, non risente di una significativa riduzione di valore da associare alla mancanza di funzionalità rispetto ad un manufatto costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi più evoluti. Altresì, le esigenze di mercato dei possibili fruitori – qualora non variate – sono rimaste pressoché inalterate. È però doveroso precisare, come meglio descritto in relazione, il significativo stato di usura dei manti erbosi, soprattutto dei campi a cinque giocatori, necessitati nel breve periodo di interventi di ricucitura e/o sostituzione parziale o integrale. Pertanto, senza eccessiva approssimazione, si ritiene di considerare nella misura prudenziale del **10,00%** la quota di deprezzamento legata al contributo della componente obsolescenza funzionale.

-] OBSOLESCENZA ECONOMICA (Δ_{OE})

La specifica natura del bene e la particolare destinazione d'uso dello stesso, lo rendono significativamente incline alle alterazioni delle condizioni socio-economiche dei possibili fruitori ed alle variazioni legate a fattori esterni. Nel caso di specie, il periodo di crisi sanitaria ha fatto emergere nuove forme di aggregazione sportiva più inclusive, da praticarsi in numero ridotto di atleti (su tutte il padel) e soprattutto facili da praticare anche per persone poco allenate e/o non predisposte allo sport. Nel dettaglio, il gioco del calcio a cinque giocatori, in passato disciplina più praticata dai giovani, attualmente risulta molto meno apprezzata dagli sportivi di tutte le età – ed in alcune fasce della popolazione completamente abbandonata. Analizzando la redditività specifica degli impianti prima e dopo la pandemia è emersa una forte contrazione in termini orari di utilizzo che ha spinto molti gestori alla riconversione delle strutture, soprattutto in centri da padel, disciplina al momento molto in auge e caratterizzata da un grande potenziale di sviluppo futuro e costante anche in ambito femminile. Pertanto, senza eccessiva approssimazione, si ritiene di considerare nella misura non inferiore al **10,00%** la quota di deprezzamento legata al contributo della componente obsolescenza economica riferita alla struttura specifica.

Per chiarezza espositiva, vengono computati nella seguente tabella i singoli deprezzamenti:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	INCIDENZA	VALORE DI RIPRODUZIONE <u>A NUOVO</u> COMPLESSO IMMOBILIARE	VALORE DEPREZZATO
DETERIORAMENTO FISICO (Δ_{DT})	37,52%	€ 1.138.875,56	€ 427.270,32
OBSOLESCENZA FUNZIONALE (Δ_{OF})	10,00%		€ 113.887,56
OBSOLESCENZA ECONOMICA (Δ_{OE})	10,00%		€ 113.887,56
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DT} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)			€ 655.000,00

Il valore di mercato del **LOTTO B – IMPIANTO SPORTIVO E RELATIVI ACCESSORI**, stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, ossia definito mediante la differenza tra il valore a nuovo (somma dei costi dell'area e di riproduzione a nuovo struttura) ed il deprezzamento totale, risulta quantificabile come:

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO - IN C.T. € **736.000**
 $[V_D = V_A + V_N - \Delta]$

VALORE VENALE DI MERCATO DEL "LOTTO B – IMPIANTO SPORTIVO E ACCESSORI"

Visionate attentamente le condizioni al contorno ed eseguite le elaborazioni del caso, il più probabile valore di mercato - all'attualità - del dell'impianto sportivo, determinato con la metodologia indiretta derivata attraverso il procedimento del valore di riproduzione deprezzato o costo deprezzato, può essere quantificato in:

€ 736.000,00 IN CIFRA TONDA

(EURO SETTECENTOTRENTASEIMILA/00).

3.4.3 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI REDDITIVITÀ (S)

Per la determinazione del saggio lordo da applicare al valore delle differenti strutture, non essendo possibile fare riferimento ad un mercato delle locazioni che consenta di individuare un saggio di redditività medio, si farà riferimento a tassi lordi che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello immobiliare, tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al suo grado di rischio.

A tale scopo si è scelto di utilizzare un approccio indiretto facendo ricorso ad un metodo additivo che parte dal saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento, sommando al rendimento di titoli privi di rischio, un premio per il rischio a sua volta comprendente diverse componenti (BUILD UP APPROACH)

Pertanto il tasso di redditività costruito con il "BUILD UP APPROACH" comprenderà:

-] Il rendimento "RISK FREE", assunto in maniera conforme a quello dei titoli di stato di durata pari all'orizzonte temporale di riferimento, nel caso specifico si è individuato nel saggio medio di interesse dei titoli di stato decennali del tesoro (BTP 10) per l'annualità 2022 (ultimo periodo con campione di dati statisticamente rilevante)

ANNUALITA' 2022											
BTP	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	SETT	OTT	NOV	DIC
10 ANNI	1,39%	1,81%	2,14%	2,78%	3,10%	3,47%	-	-	-	-	-
MEDIA RENDIMENTO LORDO BTP 10 - ANNUALITA' 2022											*2,45%

(* FONTE: http://www.dt.mef.gov.it/debito_pubblico/emissioni_titoli_di_stato_interni/risultati_aste/risultati_aste_btp_10_anni/index.html)

-] Un premio per il rischio, somma di tre fattori: il rischio finanziario, il rischio di sistema, il rischio di business, questi ultimi individuati per il complesso oggetto di stima nelle percentuali schematicamente sotto indicate.

FATTORE	SPECIFICHE		INCIDENZA %
	COMPONENTE DI RISCHIO	DESCRIZIONE	
ECONOMICO - FINANZIARIO	FINANZIARIO	COMPONENTE LEGATA ALL'ESPOSIZIONE DELL'INVESTIMENTO FINANZIARIO ED AL LIVELLO DI INDEBITAMENTO MEDIO CONTRATTO DAL GENERICO IMPRENDITORE ORDINARIO;	1,50%
SISTEMA PAESE	BUROCRAZIA	COMPONENTE FUNZIONE DI VARIABILI DI TIPO NORMATIVO, AMMINISTRATIVO, POLITICO E AMBIENTALE. NELL'AREA EURO SI RITIENE NULLA O FORTEMENTE LIMITATA.	0,25%
COMPARTO COSTRUZIONI	IMMOBILIARE	COMPONENTE LEGATA AL RISCHIO DI BUSINESS - DIPENDENTE DALL'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI, DALLA DINAMICITA' DEL MERCATO DEL COMPARTO DI APPARTENENZA DELL'IMMOBILE, NONCHE' DA CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE OGGETTO DI ANALISI.	1,00%

Pertanto si applicherà un SAGGIO DI REDDITIVITÀ pari a 5,20% in linea con i tassi mediamente applicati nel mercato locale per la TIPOLOGIA TERZIARIA e la TIPOLOGIA COMMERCIALE, segmenti quest'ultimi più vicini a quello degli impianti sportivi.

Il saggio sopra determinato, di fatto, non differisce significativamente dal valore medio di libero mercato dei tassi individuati dall'O.M.I. per il II semestre 2021 (ultima rilevazione O.M.I. pubblicata) per le suddette tipologie (terziaria 5,65% - commerciale 6,15%).

Nello specifico, il ridotto valore del tasso di redditività rispetto alla tipologia commerciale è da attribuire in primo luogo al vincolo di pubblica utilità delle differenti strutture, destinate prevalentemente ad attività sportiva, con limitate porzioni adibite a fini sociali-culturali, altresì da ricercare nelle caratteristiche intrinseche dei singoli impianti sportivi: possibili attività da svolgere (tornei, eventi promozionali, corsi a pagamento, ecc.), probabile volume di affari diretto, bacino di utenza interessato, proporzionale all'ambito geografico di provenienza dei plausibili utenti del servizio offerto e funzionale all'età media dei possibili fruitori ed alla distanza da poli economici (centri commerciali, grandi realtà industriali, ecc..).

3.5 DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta si individuano i più probabili canoni di locazione annuale – riferiti all'attualità – delle differenti strutture oggetto di analisi, discriminato come:

-] LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI

$$R = V \times s = € 931.000,00 \times 5,20\% = \mathbf{€ 48.412,00/ANNO};$$

Pertanto, il canone annuo locativo o di concessione annuale della struttura risulta pari a:

€ 48.000,00/ANNO IN CIFRA TONDA

(EURO/ANNO QUARANTOTTOMILA/00).

-] LOTTO B – IMPIANTO SPORTIVO E ACCESSORI

$$R = V \times s = € 736.000,00 \times 5,20\% = \mathbf{€ 38.272,00/ANNO};$$

Pertanto, il canone annuo locativo o di concessione annuale della struttura risulta pari a:

€ 38.000,00/ANNO IN CIFRA TONDA

(EURO/ANNO TRENTOTTOMILA/00).

4 CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del più probabile canone annuo di locazione o concessione – riferito all’attualità – dello Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), parte integrante dell’impianto sportivo polivalente denominato “Cittadella dello Sport”.

Scopo della presente stima è la determinazione del canone annuo di mercato - riferito all’attualità - per la locazione di due porzioni immobiliari, ubicate in Via San Martino nel comune di Follo (SP), costituite rispettivamente dallo Stadio Comunale e relativi accessori (lotto A) e dal circolo ricreativo con campi da gioco ed annesse pertinenze (lotto B), quest’ultima parte integrante dell’impianto sportivo polivalente denominato “Cittadella dello Sport”.

La costruzione polivalente, ultimata intorno al 2007 ed interessata nel corso degli anni da regolari interventi di riqualificazione tecnico/funzionale, risulta inserita in un contesto urbano tranquillo e verdeggiante, caratterizzato prevalentemente da fabbricati mono-bifamiliari dotati di spazi a verde pertinenziale, presenze significative di edifici condominiali, nonché ampi fondi ad uso agricolo in parte coltivati.

Le differenti strutture non rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico tale da permettere una valutazione diretta dello specifico canone di concessione attraverso un METODO SINTETICO COMPARATIVO.

Di conseguenza, data la natura delle strutture e lo scopo della stima, i più probabili canoni di locazione - riferiti all’attualità - sono stati definiti mediante il procedimento indiretto della REDDITIVITÀ, altresì per la determinazione degli elementi economici necessari alla stesura dell’elaborato estimale si è fatto ricorso al procedimento indiretto del VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO O COSTO DEPREZZATO.

L'epoca di riferimento della valutazione è l'attualità e la stima è stata redatta nel presupposto che i singoli impianti sportivi oggetto di valutazione fossero esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che rispettassero tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

I dati metrici specifici attribuiti alle singole strutture, meglio definiti al § 1.7, sono stati quantificati utilizzando i mezzi informatici in dotazione all'Agenzia, consultando le planimetrie catastali depositate agli atti di questo ufficio.

La presente perizia di stima viene fornita all'Ente Committente ai fini di una futura locazione dei due lotti oggetto di valutazione, con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi

Sulla base dei suddetti presupposti e nel rispetto dei processi logici e metodologici proposti, esplicitati nei paragrafi precedenti, i più probabili redditi medio annui lordi da associare alle differenti strutture - riferiti all'attualità - discriminati in funzione delle specifiche richieste del Committente sono stati discriminati in:

-] LOTTO A – STADIO COMUNALE E ACCESSORI

CANONE ANNUO LOCATIVO

€ 48.000,00/ANNO

(EURO/ANNO QUARANTOTTOMILA/00).

-] LOTTO B – IMPIANTO SPORTIVO E ACCESSORI

CANONE ANNUO LOCATIVO

€ 38.000,00/ANNO

(EURO/ANNO TRENTOTTOMILA/00).

Sulla base delle evidenze esposte, in considerazione degli elementi rilevati, elaborati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

La Spezia, 04.08.2022

Il Responsabile Tecnico

SARA GAVINI *

Firmato digitalmente

Il Direttore Provinciale

ROBERTO STASI *

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente