

# stime speciali e immobili speciali

## APPROFONDIMENTI SUI SEGUENTI CASI DI STIMA:

- canone locativo di un complesso sportivo a campo da golf
- canone locativo di un immobile già adibito a struttura sanitaria
- valore di unità abitative in edifici dotati di ascensore
- valore di unità abitative, poste in edifici non dotati di ascensore
- valore di un appartamento in edificio senza impianto di ascensore.
- valore di unità abitative in funzione dell'orientamento prevalente
- valore di un immobile a destinazione produttiva
- valore di terreni agricoli con la metodologia statistica e a punti di merito
- valore di un lotto edificabile a destinazione industriale
- stima dell'indennità di esproprio delle aree edificabili comprese in un comparto edificatorio

# stime speciali e immobili speciali

## APPROFONDIMENTI SUI SEGUENTI CASI DI STIMA:

- canone locativo di un complesso sportivo a campo da golf
- canone locativo di un immobile già adibito a struttura sanitaria
- valore di unità abitative in edifici dotati di ascensore
- valore di unità abitative, poste in edifici non dotati di ascensore
- valore di un appartamento in edificio senza impianto di ascensore.
- valore di unità abitative in funzione dell'orientamento prevalente
- valore di un immobile a destinazione produttiva
- valore di terreni agricoli con la metodologia statistica e a punti di merito
- valore di un lotto edificabile a destinazione industriale
- stima dell'indennità di esproprio delle aree edificabili comprese in un comparto edificatorio



fax: 049 9710328 - tel: 049 9710328 martedì e giovedì 12:30 > 14:00 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

© 2012 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, nonché dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei valori con citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Autore: **ANTONIO IOVINE**, ingegnere consulente in materia di catasto ed estimo, direttore scientifico della rivista telematica [www.catastonline.it](http://www.catastonline.it). È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze e di altre strutture pubbliche o private tra cui, Scuola delle Autonomie locali, Consiel, Scuola Superiore della Pubblica Amministrazione di Verona.

Edizione: maggio 2012 - collana: Estimo Catastale, a cura di Massimo Curatolo - materia: estimo - tipologia: guide operative - formato: digitale, pdf - codice prodotto: MC3 - ISBN: 978-88-97916-10-9 - prezzo: € 20,00

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze.

L'editore e l'autore ringraziano per ogni segnalazione inviata a [redazione@exeo.it](mailto:redazione@exeo.it).



Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007  
c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova -  
sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD  
casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD.  
Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

## Introduzione

Il testo contiene dieci esemplificazioni di casi di stima concernenti il segmento di mercato degli immobili considerabili speciali o di stime per finalità speciali.

I casi trattati considerano non solo gli aspetti più rilevanti dal punto di vista metodologico, ma la selezione viene sempre integrata da richiami o note che consentono al professionista di individuare criteri, procedimenti, formule adottate.

Lo scopo è di fornire ai professionisti uno schema di ausilio valido per la redazione di una perizia nella quale viene indicato in maniera trasparente il processo seguito, lo scopo, le caratteristiche, la metodologia dottrinale, l'elaborazione delle indagini effettuate, le conclusioni.

I procedimenti adottati per la determinazione del valore sono generalmente quelli classici ovvero di tipo statistico. In particolare viene analizzata la deviazione standard  $\sigma$  che fornisce l'indicazione della distanza dei valori rilevati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale, con una determinata probabilità, ricade il valore di mercato degli immobili osservati e più estensivamente, dell'universo degli immobili presenti nella zona dove sono state effettuate le osservazioni di mercato.

Sono trattate altresì metodologie specifiche per una più corretta motivazione della relazione quali la stima per punti di merito finalizzata per valutazioni massive ma anche per apprezzare oggettivamente alcuni elementi specifici (livello di piano, orientamento, presenza ascensore).

Gli esempi di perizia tecnico-estimativa riportati sono stati quindi elaborati a fini didattici e di studio, per illustrare le metodologie operative applicabili come modello di base nei casi concreti similari, salvo i necessari adattamenti derivanti dalle particolari tipologie degli immobili da disposizioni degli strumenti urbanistici nonché, in relazione alla natura e alle caratteristiche del mercato immobiliare, nelle fattispecie interessate.

## SOMMARIO

Introduzione	4
PREMESSA METODOLOGICA PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA DI QUALITÀ	7
ESEMPIO N. 1: CANONE LOCATIVO DI UN COMPLESSO SPORTIVO A CAMPO DA GOLF	9
ESEMPIO N. 2- DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DI UN IMMOBILE GIÀ ADIBITO A STRUTTURA SANITARIA	42
ESEMPIO N.3: VALORE DI UNITÀ ABITATIVE, IN FUNZIONE DEL LIVELLO DI PIANO, POSTI IN EDIFICI DOTATI DI ASCENSORE	57
ESEMPIO N. 4: VALORE DI UNITÀ ABITATIVE, IN FUNZIONE DEL LIVELLO DI PIANO, POSTE IN EDIFICI NON DOTATI DI ASCENSORE.	61
ESEMPIO N. 5: VALORE DI UN APPARTAMENTO IN EDIFICIO SENZA IMPIANTO DI ASCENSORE.	65
ESEMPIO N.6: VALORE DI UNITÀ ABITATIVE IN FUNZIONE DELL'ORIENTAMENTO PREVALENTE. METODO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	81
ESEMPIO N. 7: VALORE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	85
ESEMPIO N. 8: VALORE DI TERRENI AGRICOLI CON LA METODOLOGIA STATISTICA E A PUNTI DI MERITO	99
ESEMPIO N. 9: VALORE DI UN LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE. ATTRAVERSO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO.	108
ESEMPIO N. 10: STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI COMPRESSE IN UN COMPARTO EDIFICATORIO A DESTINAZIONE DIREZIONALE - COMMERCIALE – RESIDENZIALE	120
Bibliografia	150



## PREMESSA METODOLOGICA PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA DI QUALITÀ

Il valore di un immobile, secondo la dottrina estimativa, dipende generalmente dallo scopo richiesto.

Il professionista quindi non solo deve conoscere lo scopo, ma lo stesso tecnico, per dare all'elaborato "qualità", deve seguire un'opportuna e necessaria standardizzazione dei processi che, associata ad un'adeguata formazione professionale consentirà di raggiungere i risultati di:

- reperimento di soluzioni già sperimentate che consentano di superare problematiche estimali complesse o inusuali;
- innalzare la qualità complessiva della stima.

### **Articolazione del processo di valutazione**

Per quanto riguarda l'articolazione del processo di valutazione, viene proposto uno schema che consente di dare all'elaborato estimale le richieste caratteristiche di qualità e trasparenza.

Il fine è, in definitiva, quello di fornire ai professionisti non solo un vademecum per la redazione di una perizia particolareggiata, ma anche un modello nel quale viene indicato, in maniera trasparente, il processo valutativo da seguire.

La relazione peritale deve, in definitiva, contenere opportuni paragrafi descrittivi che esplicitino, secondo lo schema proposto, la premessa, la parte generale, lo scopo della stima, le caratteristiche del suolo, la metodologia dottrinale, l'elaborazione delle indagini effettuate, le conclusioni.

Come meglio si evidenzia, l'articolazione individuata deve essere sempre corredata dalla "Motivazione del giudizio di stima" e la stessa relazione estimale deve sempre adottare, come già indicato, una "Nomenclatura" univocamente riconosciuta.

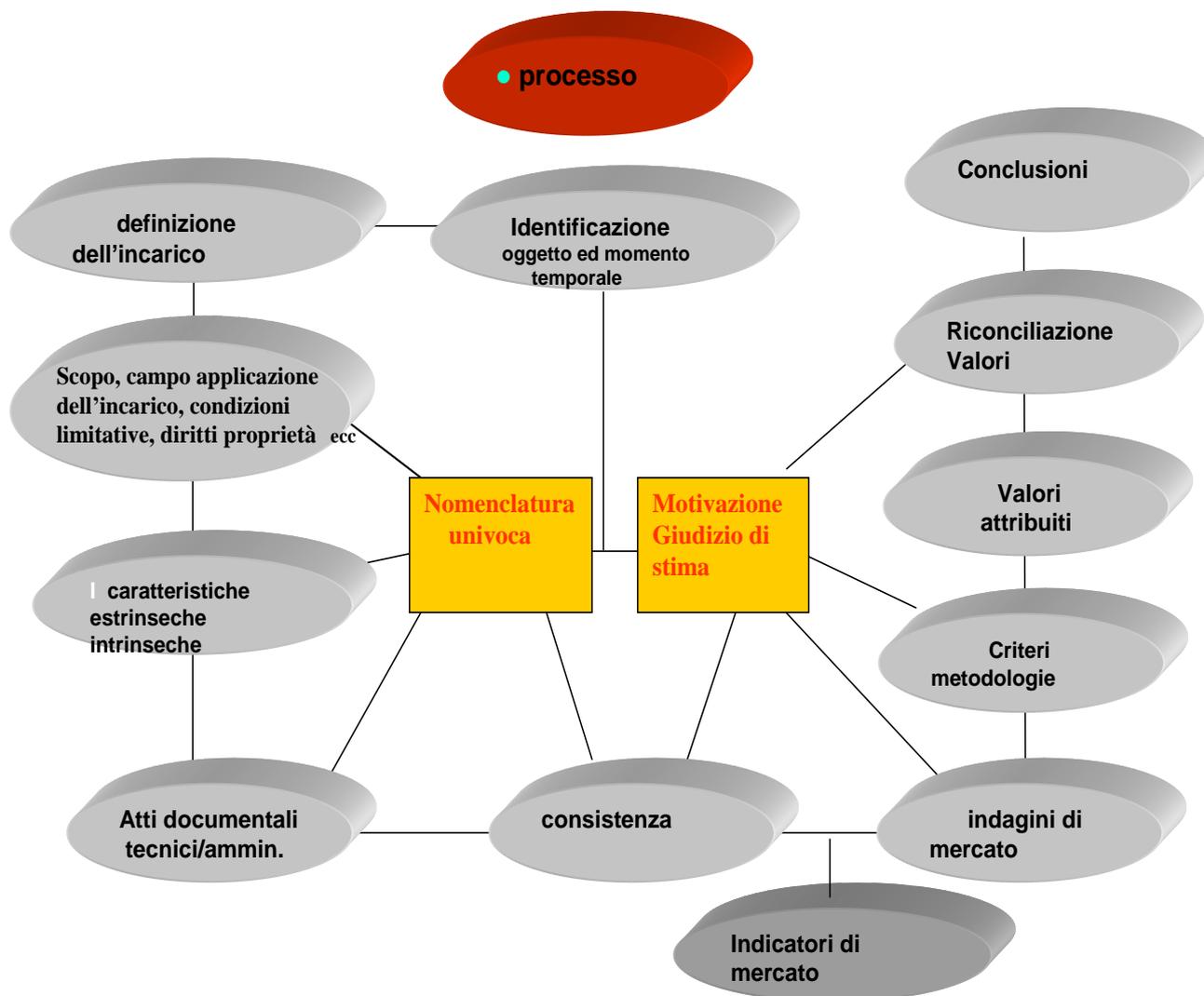
In definitiva il professionista nella relazione deve di norma seguire il seguente processo ed articolare la propria perizia nei seguenti capitoli <sup>(1)</sup> :

- a) Premessa, parte generale ed identificazione dell'immobile;
- b) Caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riferimento all'ordinamento colturale;
- c) Atti documentali e tecnici;
- d) Determinazione della consistenza e le metodologie utilizzate (Norma UNI 10750, D.P.R.n.138/98, altro) per i fabbricati aziendali;
- e) Analisi e gli indicatori del mercato immobiliare;
- f) Indagini di mercato;
- g) Sopralluogo;
- h) Definizione del procedimento valutativo, specificando se vengono utilizzati:
  - Criteri classici di stima;
  - Stima diretta per comparazione o per confronto diretto;

---

<sup>(1)</sup> Tratto dal Manuale del tecnico Estimatore edizione DEI

- Stima diretta per punti di merito;
  - Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi;
  - Stima indiretta: incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione;
  - Procedimenti di stima evoluti o finanziari;
- i) Riconciliazione dei valori;
- l) Conclusioni.



## ESEMPIO N. 1: CANONE LOCATIVO DI UN COMPLESSO SPORTIVO A CAMPO DA GOLF

Al fine di espletare la verifica del canone locativo annuo del complesso sportivo denominato "Golf Club" il sottoscritto ha proceduto ai necessari accertamenti ed a tutti i riscontri necessari ad acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare non solo la sua ubicazione, ma anche la consistenza, l'orografia, la posizione piano altimetrica e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore locativo da attribuire, all'attualità, limitatamente ad una sola parte dell'intero compendio sportivo. Tale canone sarà infatti limitato ai seguenti beni immobiliari:

- area adibita a struttura sportiva propriamente detta, comprensiva dell'area esterna per pratica gioco corto;
- n. 6 postazioni coperte presenti nel centro;
- Club House.

Lo scopo è quello di provvedere all'aggiornamento del valore locativo della sola parte degli immobili citati.

Al riguardo si rappresenta quanto segue. Generalmente per un complesso a destinazione sportiva la capitalizzazione del reddito costituisce una significativa metodologia che consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

Area coperta e scoperta a servizio degli impianti, campo gioco, costruzioni realizzate ed attività connessa sono gli elementi che hanno necessariamente relazione diretta con il valore complessivo, in quanto rappresentano un mezzo per la formazione del reddito e quindi concorrono alla determinazione del suo valore.

Il probabile reddito ordinario, attraverso il bilancio, resta quindi l'elemento fondamentale al quale si dovrebbe fare ricorso per stimare l' "azienda golf club" . Infatti solo attraverso la sua ricerca e la sua determinazione si conosce il funzionamento dell'azienda e quindi la realtà tecnica ed economica.

Inoltre anche l'approccio reddituale-finanziario, come procedimento estimativo, può determinarne il valore in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene sarà in grado di generare in un determinato periodo, costituendo pertanto un'ulteriore metodologia per la determinazione del valore del complesso.

D'altra parte si rappresenta che il "Golf Club" è, nel suo complesso, una struttura che rappresenta una combinazione in cui convivono una componente immobiliare (i fabbricati, il terreno, i campi da gioco ed ogni altra accessione, che costituiscono il bene strumentale) ed un'attività aziendale. La gestione rappresenta quindi quel valore aggiunto capace di produrre reddito.

Il valore complessivo deriva dalla circostanza che i beni materiali ed immateriali, se sufficientemente integrati creano oltre al reddito normale, un surplus di reddito, (ovvero un sottoreddito nel caso di avviamento negativo), intendendo con questo tutto ciò che eccede la normale remunerazione del capitale investito.

Inoltre non si può ignorare che ci si trova di fronte ad un centro in attività, per cui nel processo di stima si dovrebbero anche analizzare le vicende economico-finanziarie.

Si ribadisce infatti che la realizzazione e la gestione di un campo da golf deve considerarsi come la risultante di un processo di operazioni che vede coinvolte diverse e qualificate professionalità.

Questa interdisciplinarietà di interventi è alla base di un processo mediante il quale la acquisizione di informazioni, l'elaborazione delle stesse, la tecnologia applicata, l'estro e l'espressione profusa, rappresentano tappe fondamentali per una gestione economica .

L'assioma golf=benefici per l'ambiente circostante, deve sempre più assumere un significato di primaria risorsa. Questo scopo non è di per sé facilmente perseguibile.

Nella presente relazione, tuttavia, su preciso incarico della proprietà, tale aspetto, nonché quello legato all'avviamento non viene considerato.

Non viene altresì valutato l'arredamento, l'attrezzaggio ed ogni altra componente mobile attualmente presente nel Centro sportivo, in quanto risulterebbe di proprietà dell'attuale gestore.

Pertanto, in definitiva, si provvede, con le dovute cautele, alla determinazione del valore relativo alle sole componenti immobiliari richieste dalla proprietà, ancorché in forma parziale, esprimendo la considerazione che i valori di dette componenti non possono corrispondere al valore che avrebbero nel libero mercato delle compravendite, in quanto beni non scindibili ed alienabili separatamente dalle altre componenti immobiliari.

Tanto premesso in base agli elementi raccolti è stata redatta la presente relazione tecnico economica articolata in una parte descrittiva, concernente le caratteristiche generali, le caratteristiche del complesso, gli identificativi catastali ed ogni altra notizia sul centro.

Una seconda parte è riferita, in particolare, alle indagini ed alla valutazione.

Si precisa inoltre che la presente stima, ancorché parziale, è stata redatta esclusivamente sulla base della documentazione fornita.

Non sono state effettuate verifiche relative alla proprietà, né accertamenti ipotecari e controlli presso le pubbliche amministrazioni in quanto non richiesti.

Va ribadito infine che il giudizio di larga massima, qui formulato ha carattere previsionale ed il canone annuo determinato non può essere utilizzato per la determinazione del valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione del complesso medesimo, per le considerazioni sopra esposte.

## 1.1 Considerazioni generali



Il Golf Club si estende su di una superficie di circa 74 ettari, tra i comuni di .....

È posizionato lungo una direttrice viaria di notevole sviluppo turistico, stagionale caratterizzata da numerose testimonianze storiche, artistiche ed archeologiche.

Viene riconosciuto da tutti i golfisti come un campo "affascinante" difficile e divertente. Viene generalmente ritenuto tra

i top ten corse in Italia, riscuotendo anno dopo anno rating che lo collocano tra i migliori del territorio nazionale.

## 1.2 Composizione

È dotato di ampi spazi a verde, di piccoli invasi artificiali appositamente realizzati per il gioco del Golf e di moderne attrezzature che conferiscono a tutto il centro un tono ambientale fortemente caratterizzante .

Anche le sovrastrutture di cui è dotato, gli immobili di servizio e le accessioni, nella loro agile e caratteristica architettonica si inseriscono perfettamente nel contesto circostante.

È inoltre apprezzato, dai cultori, per il modo in cui è stato sfruttato il terreno su cui sorge il centro, per l'utilizzo naturale di un fosso che lo attraversa a ferro di cavallo, per la qualità e la bellezza delle piante che svettano nel terreno medesimo.



Alla luce di quanto sopra può, pertanto, ritenersi che il citato insediamento sportivo abbia determinato un notevole richiamo rispetto alle zone circostanti, caratterizzandosi, quindi quale polo di notevole interesse. Il buon afflusso nel centro sportivo e la rinomanza assunta anche a livello nazionale hanno, in definitiva, favorito una consistente movimentazione, di tipo prevalentemente pendolare e determinato buone potenzialità economiche nell'ambiente e nelle

zone residenziali circostanti.

La struttura sportiva, propriamente detta, è composta da:

percorso di 18 buche par 72 di 6.462 metri di lunghezza;

percorso di 3 buche executive par 10;

ampia area di pratica dotata di due driving range con postazioni coperte, tre putting green e due aree per il gioco corto con 3 bunker di pratica.

In particolare il campo pratica "Driving Range" si trova a pochi metri dal battitore della buca uno. La sua posizione consente ai giocatori una completa pratica di riscaldamento pre-gara. In caso di cattive condizioni meteorologiche sono presenti nel centro n.6 postazioni coperte.

La zona dedicata al gioco corto comprende:

- due putting –green,
- una vasta chipping area con un ampio green,
- un bunker.

Adiacenti al campo pratica sono situate n. 3 buche executive, nelle quali i principianti possono cimentarsi

.Fanno parte del centro:

- Club house dotata di ampi spogliatoi e servizi, negozio di attrezzature sportive, snack bar e ristorante;
- centro di manutenzione di circa mq. 1.000 con ampio piazzale di circa un ettaro (edificio servizi);
- edificio sede della Scuola, attrezzato con tre aule didattiche, uffici, palestra, laboratorio fittine, spogliatoi, servizi ed area esterna per pratica gioco corto (putting green e pitching green);
- foresteria composta da 23 stanze (n.21 doppie e 2 triple) attrezzate con bagno, televisione e frigobar.

Nel caso concreto il centro in essere ed in particolare il percorso del gioco del golf possiede le seguenti caratterizzazioni:

- insiste su aree di alto valore ambientale e culturale;
- valorizza l'ambiente naturale preesistente;
- aumenta il rapporto tra superficie complessiva e superficie di gioco;
- adatta le movimentazioni naturali alle esigenze tecniche di gioco senza per questo produrre impatti negativi.

### 1.3 Caratteristiche costruttive

La tecnica costruttiva di un percorso di golf deve generalmente rispettare in modo equilibrato i seguenti tre principi fondamentali:

- a) la strategia e la tattica di gioco e la sicurezza del campo;
- b) la bellezza e la salvaguardia della natura circostante;
- c) la facilità di manutenzione.

Vediamo in particolare cosa si intenda per tali condizioni.

#### **a) La strategia e la tattica di gioco**

Il percorso di Golf è andato mutando nel tempo. In particolare l'architettura del Campo da Golf è divenuta negli ultimi anni "strategica" e cioè propone quesiti interessanti sia per il campione che per il giocatore dilettante. Ma cosa si intende per architettura strategica?

Si tratta di una tecnica progettuale e realizzativa del "percorso" per cui, per ogni buca, vengono proposte ai giocatori varie possibilità alternative di eseguire il colpo, costringendo il giocatore, di qualsiasi livello, a pensare e a costruirsi appunto una strategia di gioco per portare al massimo profitto le proprie maggiori o minori capacità di gioco.

Il campo deve essere divertente

Un campo non deve essere concepito solo per una categoria di giocatori, ma deve poter soddisfare tutte le tipologie di giocatori con livelli di handicap diversi.

Due sono le soluzioni fondamentali per soddisfare questa esigenza:

- dislocazione di 3 o 4 tee di campionato e normale per gli uomini, nonché per le donne: così si ottiene un campo molto flessibile per qualsiasi tipo di competizione e livello golfistico;
- dislocazione nel campo di buche con lunghezze variabili. In questo modo vengono utilizzati tutti i bastoni della sacca.

#### Sicurezza in campo

I campi oggi sono sempre più affollati di giocatori; risulta pertanto estremamente importante poter garantire buoni livelli di sicurezza sia in campo sia nel suo immediato ritorno.

Sono perciò indispensabili alcuni accorgimenti progettuali tali da poter salvaguardare l'incolumità dei giocatori:

- i tees, i greens e gli assi dog-leg vanno dislocati a debita distanza tra loro (50-70 m.)
- la scelta, il posizionamento di piantumazioni ex novo vanno accuratamente posizionate poiché possono favorire o rovinare la strategia della buca, ma al di là di tutto ciò, il posizionamento degli alberi, soprattutto lungo i lati dei fairways, è garanzia di sicurezza.

#### ***b) La bellezza e la salvaguardia della natura circostante;***

La bellezza della localizzazione è una delle caratteristiche che contraddistingue i campi da golf ma bellezza vuole dire anche salvaguardia dell'ambientazione circostante e rispetto della natura.

#### ***c) Facilità di manutenzione del percorso***

Come è facilmente supponibile per il "Campo" deve essere tenuta in debita considerazione la facilità di manutenzione; Si danno ad esempio alcune indicazioni:

- i tees devono avere dimensioni adeguate, a forma preferibilmente tondeggiante che favorisce il giro delle macchine da taglio
- i fairways vanno previsti preferibilmente ondulati e mossi in quanto, oltre favorire il livello tecnico della buca, vengono facilitati il drenaggio e le opere di manutenzione in generale dei greens, costruiti quasi interamente con materiali.

Daremo nel paragrafo relativo alla "stato di manutenzione" alcune indicazioni e possibili interventi da effettuare, per ridurre il costo di gestione del campo.

Da quanto sopra indicato si riscontra che, in termini generali, quanto indicato nelle precedenti lettere a) e b) soddisfa pienamente alla struttura in esame, dove vengono rispettate ampiamente la strategia e la tattica del gioco, la sicurezza e la salvaguardia dell'ambiente limitrofo.

Altrettanto non può dirsi per la manutenzione, con riferimento agli elevati costi gestionali a cui annualmente è soggetto tutto il complesso.

In particolare lo stesso campo erboso risulterebbe di difficile gestione per i costi elevati di manutenzione, sia dai punti di vista dell'energia, sia dai punti di vista

dell'approvvigionamento idrico, necessario a rendere il campo sempre in condizioni ottimali e fruibile in tutti i periodi dell'anno.

Ma di tale aspetto parleremo più approfonditamente capitolo dedicato allo stato di conservazione e di manutenzione.

## 2.0 IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE e DATI METRICI

Formano oggetto di valutazione, come abbiamo già evidenziato, soltanto i seguenti beni:

- 1) - Club House
- 2) - aree adibite a struttura sportiva propriamente detta così composte:
  - percorso di 18 buche par 72 di 6.462 metri di lunghezza;
  - percorso di 3 buche executive par 10;
  - ampia area di pratica dotata di due driving range con sei postazioni coperte, tre putting green e due aree per il gioco corto con 3 bunker di pratica.

### *Club house*

È articolata in un piano interrato, piano seminterrato, piano terreno e in un piano primo, denominato torrino. In particolare la club house è composta:

- piano interrato: rimessa golf cart, centrale termica;
- piano seminterrato: ingressi, deposito sacche, spogliatoio donne e spogliatoio uomini, bar, -sala giochi, locale esposizioni articoli sportivi, magazzini, cucina, servizi per il personale addetto.
- Piano terreno: ingressi, ricezione, sale di ristoro, con relativi servizi, bar, ristorante, locale uffici, con relativi servizi.
- Piano primo: locale riposo

Descrizione	Superficie(mq)
Piano interrato	515
Piano seminterrato	2.150
Piano terreno	1.150
Portico	285
Torrino	95

### 2.1 Considerazioni generali sulla consistenza

A seconda dei criteri estimali adottati viene utilizzata la superficie commerciale ovvero la volumetria vuoto per pieno.

Per la misurazione delle consistenze, sia superficiali che volumetriche, si fa esclusivamente riferimento alle consistenze ed alle planimetrie consegnate dalla Federazione (nelle quali sono state effettuate alcune verifiche a campione).

Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale nel caso di determinazione del valore degli immobili.

Per la determinazione della superficie commerciale come sopra definita, vengono adottate le regole seguite le linee guida della Agenzia del territorio (manuale OMI).

### *La volumetria*

Per la determinazione del valore viene anche utilizzato il volume della costruzione.

È a tal fine è necessario precisare che generalmente è calcolato il volume “vuoto per pieno” complessivo dato dal:

- volume della parte in elevazione del fabbricato ;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato rispetto a quello fuori terra.

Sono, generalmente, esclusi dal calcolo:

- i sottotetti non abitabili e quelli non praticabili in cui l'altezza massima è inferiore a m. 1,50,
- i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico,
- i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale,
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici di servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda.

## **2.2 Considerazioni sul deprezzamento**

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo di un compendio immobiliare, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. riportata dalle più accreditate fonti in materia, contemperandola con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della “scomposizione”, in uso nei paesi anglosassoni.

La formula, che generalmente corrisponde alle condizioni di mercato e si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario, è la seguente:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio medesimo .

Un immobile è costituito, come evidente, da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Per scomporre in opportuni classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera, si utilizza il procedimento della “scomposizione”.

Per cui la precedente formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove  $A_i$  = età della categoria  $i$ -esima in rapporto alla sua vita utile.

Le percentuali di incidenza delle categorie sul costo complessivo di costruzione possono essere dedotte dall'analisi delle singole voci di costo della tipologia edilizia adottata.

Per quanto concerne le categorie di opere, si suggeriscono generalmente le seguenti:

Categoria di opere
Strutture
Finiture e completamenti
Impianti civili
Impianti speciali

Al fine di procedere al calcolo del valore di riproduzione deprezzato di un immobile, (cfr. nel seguito) si sono approntate due tabelle riassuntive in una sezione di input ed una di output.

I dati della sezione di input sono per ciascuna categoria di opere:

- incidenza percentuale
- durata vita utile
- vetustà

I dati della sezione di output sono:

- il coefficiente di deprezzamento totale

Nelle tabelle vengono prese in considerazione:

- strutture: opere strutturali (strutture portanti, solai e tamponature);
- finiture e completamenti: (pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, infissi esterni ed interni);
- impianti civili: (impianto elettrico, idraulico, fognante, riscaldamento, condizionamento, antincendio);
- impianti speciali: si riferiscono ad opere impiantistiche speciali, relative a particolari usi cui è adibito l'immobile e con vita utile sensibilmente diversa da quella degli impianti civili.

### 3.0 STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO

#### a) *Club House*

Lo stato conservativo nel suo complesso si presenta in discrete condizioni. L'impiantistica di dotazione ed in particolare l'impianto termico ed idraulico necessita tuttavia di una revisione generale.

Per quanto concerne le condizioni strutturali, le stesse si presentano generalmente buone, ma una revisione è da effettuarsi nella copertura a tetto della club house che presenta alcune carenze dovute alla vetustà.

#### B) *Campo da golf*

Per questa analisi è l'individuazione del livello manutentivo. Generalmente i campi da golf sono contraddistinti nelle seguenti tre tipologie:

- 1) Campi ad alta manutenzione (attuano tutte le pratiche di manutenzione previste in un programma ideale di gestione tecnica del percorso);
- 2) Campi a media manutenzione (attuano parzialmente le strategie operative previste in un programma manutentorio ideale);
- 3) Campi a bassa manutenzione (eseguono solo interventi strettamente necessari per la sopravvivenza dell'erba e per una modesta pratica golfistica).

Con riguardo alla manutenzione del tappeto si evidenziano problemi manutentivi che sono stati eliminati con rimedi temporanei.

#### **4.0 INDAGINI DI MERCATO**

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate sia su alcune qualificate pubblicazioni del settore, sia su una puntuale analisi di mercato.

Inoltre, in relazione alle peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili al complesso in esame e tenuto conto altresì, sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso, la commissione ha riferito la ricerca del più probabile canone di locazione agli esiti delle indagini di natura tecnico-economica, che sono state effettuate con riferimento sia a terreni di tipo agricolo, sia ad aree utilizzate per attività sportive, sia alla potenzialità del terreno stesso.

In questo ultimo caso, in relazione all'assenza nel mercato immobiliare di terreni con le sopra specificate utilizzazioni, sono state estese tali indagini nel territorio della Provincia.

Ovviamente, le rare contrattazioni avvenute nella destinazione ricreativo-sportiva e l'opacità del mercato immobiliare, non consentono di ottenere con precisione una scala di prezzi; sono stati presi in esame, pertanto, anche canoni unitari di locazione o di concessione storici ordinariamente corrisposti da privati ed attualizzati, in quanto normalmente praticati nel mercato della provincia per terreni o aree utilizzate a campi sportivi e di calcio, a spazi per infrastrutture o attività sportive, ovvero a parchi attrezzati.

In conclusione il valore da attribuire al terreno del complesso in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

#### **A) COSTO DI COSTRUZIONE CAMPO DI GOLF**

La costruzione di campi, percorsi e circoli di golf rappresentano un ambito molto particolare e speciale della cantieristica edilizia. La realizzazione di un campo da golf non rappresenta, infatti, opera edilizia e neppure opera agricola. I campi da golf sono luoghi atti ad ospitare competizioni sportive all'aperto e si devono scontrare con molte problematiche tra cui, come già riferito, la complessità della loro gestione.

I costi di costruzione di un campo di golf non sono, quindi, il frutto di un semplice calcolo matematico da riproporre in ogni situazione, ma sono condizioni sempre ridefinibili a seconda dei diversi fattori locali dell'area interessata alla

trasformazione del terreno pressochè agricolo a campo di tipo strutturato per essere adattato al gioco del golf.

Occorre in particolare considerare i seguenti interventi ed opere che debbono essere sempre effettuate in un campo da golf:

- -Staking ;
- -Drenaggio terreno;
- -Opere a verde;
- -Clearing pulizia del verde;
- -Modellazione del campo;
- -Irrigazione del percorso.

Ma vediamo in particolare cosa si intende per tali specifiche opere.

### ***Staking nella costruzione campi da golf***

Occorre procedere alla definizione degli assi delle buche del percorso attraverso l'operazione cosiddetta dello staking.

Il terreno ancora completamente grezzo nella sua modellazione, viene praticamente tracciato in modo da definire i punti più delicati su cui concentrare l'attenzione dei diversi snodi del percorso.

Si osservano così le posizioni dei tees, dei greens e delle landing areas, del futuro campo di gioco ambientate nel paesaggio.

L'osservazione degli ingombri delle piste, l'analisi di un delicato clearing del terreno, lo studio dei volumi di terra da movimentare e modellare, la valutazione degli elementi caratteristici ambientali, emergono dall'esecuzione di un buon staking per il perfezionamento di un buon progetto.

Questa fase della costruzione comprende anche la realizzazione degli scavi dei laghi, lo stoccaggio di terre in punti sensibili come tees, greens, colline e landing areas, con la filosofia di saper utilizzare al meglio le terre già disponibili e considerare di primaria importanza lo stoccaggio della terra di coltivo in loco.

### ***Drenaggio terreno per campi da golf***

Uno dei principali requisiti di un campo da golf è quello di permettere l'uso del campo anche nelle situazioni difficili causate dagli agenti atmosferici. Le acque meteoriche e la necessaria irrigazione non devono persistere sul terreno di gioco in modo da determinare zone umide al gioco.

Lo studio e la posa di un impianto drenante variabile nelle diverse zone climatiche assicura un campo dalle alte prestazioni e durevole nel tempo.

### ***Opere a verde***

Particolare cura deve essere riposta, come più volte ribadito, nelle tematiche dell'agraria, dell'ambiente e del tappeto erboso che deve essere adatto per l'utilizzo sportivo. Occorre procedere, pertanto, ad una opportuna scelta della semina adatta alla zona, della posa di alberature di diverse qualità secondo opportune disposizioni, nonché per soddisfare le opere di finitura quali ponticelli, stradine per golf carts, aiuole e giardiniera.

Il testo contiene dieci esemplificazioni di casi di stima concernenti il segmento di mercato degli immobili considerabili speciali o di stime per finalità speciali. I casi trattati considerano non solo gli aspetti più rilevanti dal punto di vista metodologico, ma la selezione viene sempre integrata da richiami o note che consentono al professionista di individuare criteri, procedimenti, formule adottate.

Lo scopo è di fornire ai professionisti uno schema di ausilio valido per la redazione di una perizia nella quale viene indicato in maniera trasparente il processo seguito, lo scopo, le caratteristiche, la metodologia dottrinale, l'elaborazione delle indagini effettuate, le conclusioni.

I procedimenti adottati per la determinazione del valore sono generalmente quelli classici ovvero di tipo statistico. In particolare viene analizzata la deviazione standard  $\sigma$  che fornisce l'indicazione della distanza dei valori rilevati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale, con una determinata probabilità, ricade il valore di mercato degli immobili osservati e più estensivamente, dell'universo degli immobili presenti nella zona dove sono state effettuate le osservazioni di mercato.

Sono trattate altresì metodologie specifiche per una più corretta motivazione della relazione quali la stima per punti di merito finalizzata per valutazioni massive ma anche per apprezzare oggettivamente alcuni elementi specifici (livello di piano, orientamento, presenza ascensore).

Gli esempi di perizia tecnico-estimativa riportati sono stati quindi elaborati a fini didattici e di studio, per illustrare le metodologie operative applicabili come modello di base nei casi concreti similari, salvo i necessari adattamenti derivanti dalle particolari tipologie degli immobili da disposizioni degli strumenti urbanistici nonché, in relazione alla natura e alle caratteristiche del mercato immobiliare, nelle fattispecie interessate.

€ 20,00

ISBN 978-88-97916-10-9



9 788897 916109