(120) In primo luogo, per quanto riguarda gli ipotetici scenari d'uso alternativo, come spiegato nel considerando 114, essi sono utilizzati unicamente al fine di comparare vari ipotetici tipi di utilizzo del terreno, in quanto la destinazione del terreno ad uso sportivo non è cambiata e non è modificabile. Tale analisi dimostra che il valore del terreno B-32 potrebbe almeno avvicinarsi al valore assunto dal comune di Madrid se la sua classificazione avesse un maggiore potenziale commerciale. Tuttavia poiché il comune di Madrid non ha modificato la classificazione del terreno B-32, né avrebbe potuto legalmente cambiare la sua destinazione ad uso sportivo, il riferimento appropriato per il risultato finale dello studio è lo scenario dell'utilizzo sportivo.

(121) In secondo luogo, per quanto riguarda la presunta valutazione del terreno sulla base di un «valore del credito ipotecario» o di un mero diritto di utilizzo del suolo, lo studio CEIAM non utilizza tali ipotesi, come sostiene il Real Madrid. Al contrario, come spiegato al punto 2.5. della parte dello studio riguardante lo scenario dell'utilizzo sportivo, lo studio definisce il valore sulla base del valore d'investimento del terreno, che è il suo valore per un proprietario attuale o potenziale. Lo studio CEIAM spiega, al punto 2.3.2., che l'applicazione del metodo descritto nell'ordinanza ECO/805/2003, criticato dal Real Madrid, ha l'obiettivo di determinare il valore di mercato di un terreno ([28]). Indipendentemente dalle finalità per le quali è applicata l'ordinanza ECO/805/2003, è descritto un metodo atto a stabilire il valore di un terreno che può generare un reddito legato a una determinata attività economica e non ha nulla a che vedere con un valore ipotecario. A tale scopo, il metodo applica norme generalmente riconosciute che non dipendono dal motivo della valutazione. Tale metodo dipende dall'esistenza di un progetto di investimento, in quanto il valore è determinato dal valore attuale netto dei flussi di cassa futuri a lungo termine del progetto di investimento più probabile (nel caso del terreno B-32, la costruzione e la gestione di un'infrastruttura sportiva).

(122) A differenza del metodo residuale statico di valutazione utilizzato nella relazione Aguirre Newman, fornita dal Real Madrid, lo studio CEIAM basa il proprio calcolo non sul prezzo che un investitore in infrastrutture sportive otterrebbe dalla vendita a breve termine dell'infrastruttura ma sul suo sfruttamento commerciale nei decenni successivi. Il metodo proposto dal CEIAM è particolarmente appropriato per il terreno B-32, in quanto non esiste alcuna possibilità di vendere il terreno con l'infrastruttura perché il tipo di utilizzo e la proprietà pubblica di tale terreno sono stabiliti in una prospettiva a lungo termine. Il metodo residuale statico di valutazione proposto dal Real Madrid non è appropriato in un caso ove è previsto lo sfruttamento di infrastrutture sportive in cambio del pagamento di quote da parte degli utilizzatori. Tale metodo può essere applicato soltanto se il terreno e l'infrastruttura costruita su di esso possono essere venduti e soltanto se tale vendita ha luogo subito dopo la costruzione.

(123) Al fine di determinare il valore attuale di un terreno con l'obiettivo di stabilire l'entità di una richiesta di indennizzo in funzione di tale valore, non risulta appropriato supporre o stabilire un valore ipotetico basato su caratteristiche che influiscono sul valore del terreno ma che in realtà non sono soddisfatte. Se fosse avanzata una richiesta di indennizzo nei confronti del comune di Madrid, il valore pertinente del terreno B-32 sarebbe il valore che esso ha per il comune di Madrid, che non potrebbe beneficiare di un valore ipotetico del terreno qualora esso fosse trasferibile.

(124) In terzo luogo lo studio CEIAM contiene un raffronto accurato e dettagliato con altri impianti sportivi, diversi per caratteristiche e attrattiva, per la stima dei costi e delle entrate.

(125) Quanto al fatto che non sarebbero stati presi in considerazione i flussi di entrate provenienti da attività diverse da quelle sportive e che non sarebbe stata pienamente esaurita l'edificabilità del terreno, lo studio illustra, al punto 1.6.4., un'ipotesi dettagliata della possibile modalità di utilizzo del terreno per varie combinazioni di infrastrutture sportive. Esso include inoltre parcheggi, negozi e ristoranti e le previste entrate provenienti dalle quote pagate dagli utilizzatori; tutti questi elementi sono illustrati in dettaglio per le diverse infrastrutture.

(126) Al punto 1.6.5. dello studio il CEIAM spiega di essere consapevole del fatto che le sue stime non esauriscono completamente l'utilizzo legalmente possibile del terreno in termini di superficie edificabile. La pianificazione urbanistica spesso fissa tali percentuali di utilizzo del suolo a livelli assai elevati per consentire di rispondere alle mutevoli domande nel corso degli anni finché non si materializzi l'utilizzo previsto. Tuttavia ciò non sarebbe insolito nel caso di terreni per uso pubblico, in quanto di norma tali percentuali massime non sono esaurite completamente. L'intensità di utilizzo del suolo dipenderebbe dalla domanda prevista e dal tipo di attività sportive o di infrastrutture offerte. A tale riguardo, per l'elaborazione dello scenario utilizzato dallo studio il CEIAM ha analizzato 22 complessi sportivi comparabili.

(127) Per quanto riguarda la percentuale di utilizzatori di infrastrutture sportive nelle vicinanze, che secondo il Real Madrid è troppo bassa, lo studio ha utilizzato i dati statistici ufficiali esistenti sull'attività sportiva degli abitanti

([28]) Cfr. l'articolo 24, paragrafo 2, dell'Orden ECO/805/2003 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003, pag. 13678.