

VALLI DI SOLE PEIO E RABBI SPA IN LIQUIDAZIONE



PERIZIA DI STIMA

LOTTO ALBERGHIERO IN
FOLGARIDA DIMARO (TN)
DENOMINATO MASI ALTI DI
PROPRIETÀ DI VALLI DI SOLE PEIO E
RABBI SPA IN LIQUIDAZIONE

Indice

1 . Premessa.	Pag. 3
2. L'oggetto della perizia di stima.	Pag. 3
3. Il territorio e il contesto di riferimento degli assets oggetto di valutazione	Pag.4
1. Descrizione sintetica della zona	Pag. 5
2. SkiArea Campiglio - Dolomiti di Brenta - Val di Sole - Val Rendena	Pag. 6
4. Il contesto turistico di riferimento	Pag. 8
1. L'analisi dei dati del turismo della provincia di Trento	Pag. 8
2. L'analisi dei dati del turismo della Val di Sole	Pag. 10
5. Informazioni statistiche ed amministrative del comune di Dimaro	Pag. 16
6. Il lotto edificabile Alberghiero in località Masi Alti a Folgarida.	Pag. 22
Verbale giuramento	Pag. 26
 Allegati alla relazione	 Pag. 27

1. Premessa

Su richiesta della società Valli di Sole Pejo e Rabbi s.p.a. in liquidazione, redigiamo una relazione di stima volta a determinare il più probabile valore di mercato del terreno relativo al lotto alberghiero ad intervento diretto denominato "Masi Alti" di proprietà della società "Valli di Sole Pejo e Rabbi s.p.a. in liquidazione", in seguito abbreviata Valli.

La stima è stata redatta sulla base delle informazioni forniteci dalla Società Valli, delle visure ipocatastali, degli atti amministrativi recuperati e di nostre ricerche di mercato sviluppate nell'areale di riferimento di Dimaro, di Folgarida e della Val di Sole in generale.

2. L'oggetto della perizia di stima

L'oggetto della presente perizia è il terreno edificabile a destinazione alberghiera di proprietà della società Valli denominato "Masi Alti".

Il terreno del lotto alberghiero "MasiAlti" è ricompreso tra l'abitato di Folgarida, la zona alta delle strutture alberghiere e la pista azzurra. Il lotto misura mq. 6055 e si colloca direttamente sulla pista azzurra che lambisce Folgarida.

La presente stima valuta separatamente il seguente terreno che individua un unico compendio ai fini della futura vendita denominato "Lotto alberghiero Masi Alti":

- terreno edificabile a destinazione alberghiera p.f. 1122/9 partita tavolare 526 II

3. Il territorio e sistema geografico ambientale di riferimento

Il terreno oggetto della presente stima di proprietà di Valli di Sole Pejo e Rabbi s.p.a. in liquidazione si trova a Folgarida all'interno del comprensorio sciistico di Folgarida, nel comune di Dimaro (TN).

Folgarida si colloca tra due grandi parchi, il parco Naturale Adamello Brenta, istituito nel 1967, si estende su una superficie di 620 ettari divisa su quattro diverse valli: Val di Sole, Giudicarie, Val Rendena, Val di Non e rappresenta l'area protetta più vasta del Trentino. Sia il gruppo dell'Adamello che il Gruppo Brenta sono ricchissimi di laghi alpini, ruscelli, cascate e ghiacciai ed offrono un'infinità di escursioni e traversate per tutti, principianti ed esperti. Le varietà faunistiche e floreali sono numerose ed un'attrattiva unica è il regno delle Dolomiti, le leggendarie montagne irte di guglie, famose nel mondo intero e riconosciute nel 2009 Patrimonio dell'Umanità. L'altro parco è il Parco Nazionale dello Stelvio, istituito nel 1935, è il più esteso dell'arco alpino con i suoi 134.620 ettari distribuiti su 24 comuni e 4 province (Trento, Bolzano, Brescia e Sondrio).

Foto satellitare abitato di Folgarida.

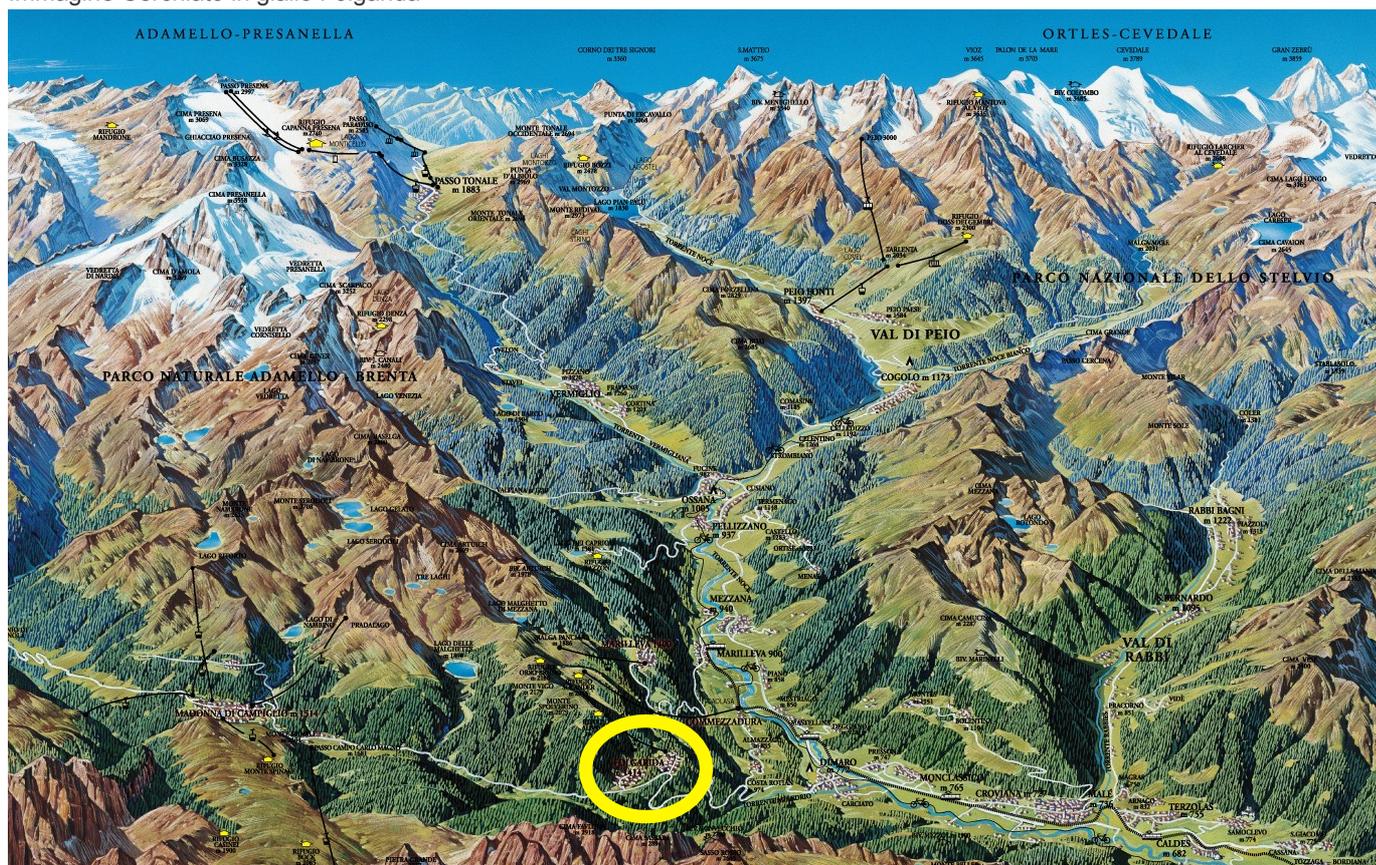


3.1 Descrizione sintetica della zona

Folgarida, posta a 1.300 metri di altitudine, è una rinomata ed amena stazione sciistica, sicuramente tra le più apprezzate di tutto il Trentino.

Folgarida è una frazione del comune di Dimaro, in Val di Sole, distante circa 60 km da Trento e 60 km da Bolzano. Mentre il comune di Dimaro, capoluogo di comune, ha radici storiche, così come l'altra frazione, il piccolo centro abitato di Carciato, Folgarida nasce sostanzialmente dal nulla nel 1965, con interventi e urbanizzazioni finalizzate ad incentivare il turismo, in particolar modo, quello legato alla neve ed alle attività sportive invernali. La presenza di alte montagne, malghe e pascoli; di torrenti e fiumi; di sentieri e di passeggiate; di mentalità e cultura aperte e cordiali; di innevamento naturale abbondante; di condizioni climatiche favorevoli per tutte le età; di abbondanza di acqua; di vicinanza con altre stazioni turistiche; di una buona imprenditorialità privata, sono stati elementi che hanno favorito lo sviluppo di un turismo di stampo familiare, giovanile e anche di massa, che ha trovato nella nascita di Folgarida e nella espansione delle strutture alberghiere e residenziali, oltre che culturali, sportive e di servizio, i supporti migliori per uno sviluppo economico sicuro.

Immagine Cerchiato in giallo Folgarida



La Valle di Sole

La Val di Sole è una delle più belle vallate del Trentino, ricca di attrattive turistiche, sia dal punto di vista naturalistico che culturale. Si trova incastonata tra due importanti parchi, il Parco Nazionale dello Stelvio ed il Parco Naturale Adamello-Brenta: un luogo altamente suggestivo.

Nella vallata ci sono 14 comuni, tutti di ridotte dimensioni data la morfologia del territorio.

La Val di Sole è attraversata dal corso del Torrente Noce, elemento naturalistico di alto valore per la qualità delle sue

acque e per gli ambienti che genera lungo il suo percorso.

Il territorio della Val di Sole presenta un elemento particolarmente dominante: l'acqua che abbonda rigogliosa in tutta la vallata. La Valle è caratterizzata dal fiume Noce, paradiso degli sport fluviali, dove affluiscono dalle valli laterali i torrenti Vermigliana, Meledrio, Rabbies che formano cascate dall'acqua spumeggiante. In estate Folgarida e Dimaro offrono ai turisti soprattutto la tranquillità e rappresentano la meta di chi ama la natura, la canoa, il "rafting", sport praticato sul Torrente Noce.

Il "trekking" ed il "nordic walking" sono indubbiamente le attività principali praticate. Una fitta rete di sentieri appositi è percorribile con la "mountain bike" si può andar per boschi su piste sterrate, al bordo dei frutteti o al limite delle nevi, sulla pista ciclabile lungo il fiume Noce. In Val di Sole si può inoltre praticare la più adrenalinica delle discipline in mountain bike, il downhill.

3.2 SkiArea Campiglio - Dolomiti di Brenta - Val di Sole - Val Rendena

Un unico comprensorio sciistico di ben 150 Km di piste e 62 impianti di risalita nel cuore delle Dolomiti di Brenta. E' possibile raggiungere la ski area direttamente dalla Val di Sole grazie a 4 cabinovie: due direttamente da Folgarida, due dal centro della valle, e precisamente da Daolasa e da Marilleva 900.

La ski area, grazie alla telecabina da 8 posti con piano d'imbarco direttamente dalla fermata di Daolasa Commezzadura, si integra perfettamente con la ferrovia Trento-Malè-Marilleva, creando un sistema "gomma-rotai-fune" unico in Italia. La ski area è cerchiata in giallo Folgarida.



Di fatto, l'area entro la quale si colloca Folgarida è di grande interesse per il turismo sportivo soprattutto invernale: dispone di un sistema ricettivo evoluto e di attrezzature sportive sufficienti a rispondere ad una forte richiesta di servizi turistico-ricreativi invernali. Le caratteristiche ambientali lasciano spazio a possibili ulteriori sviluppi anche per potenziare l'offerta turistica nei periodi estivi, soprattutto alla luce di una crescente domanda di turismo e di salute legato sempre più alla natura ed allo sport.

Il comprensorio sciistico di Folgarida-Marilleva, con i suoi 25 impianti di risalita e le sue 35 piste da sci (50% facili, 36% medie, 14% difficili), offre divertimento sulla neve in un autentico paradiso per gli amanti dello sci alpino e dello snowboard/free-style. L'ampia scelta di strutture ricettive che in molti casi si affacciano direttamente sulle piste, consente al cliente di individuare la soluzione migliore per trascorrere la propria vacanza sulla neve.

Il collegamento "Sci ai piedi" con Madonna di Campiglio e Pinzolo offre la possibilità di disporre della SkiArea Campiglio Dolomiti di Brenta, Val di Sole Val Rendena, con 150 KM di piste tutte collegate e utilizzabili mediante un unico Skipass. Le piste di Folgarida-Marilleva sono raggiungibili anche mediante il Dolomiti Express: il treno che porta direttamente al piano di imbarco della telecabina 8 posti di Daolasa mediante la quale, dal centro della Val di Sole, è possibile raggiungere quota 2040 m. in soli 12 minuti.

In Val di Sole sono presenti 55 km di anelli preparati per lo sci da fondo.

A Passo Campo Carlo Magno, poco distante da Folgarida e da Madonna di Campiglio, ci sono 22 Km di piste sci di fondo (0,5 Km, facile) (3,5 Km, facile) (7,5 Km, media) (10,5 Km, difficile).

Foto da satellite di Folgarida (le linee rosse tratteggiate rappresentano gli impianti di risalita mentre le linee blu o nere le piste)



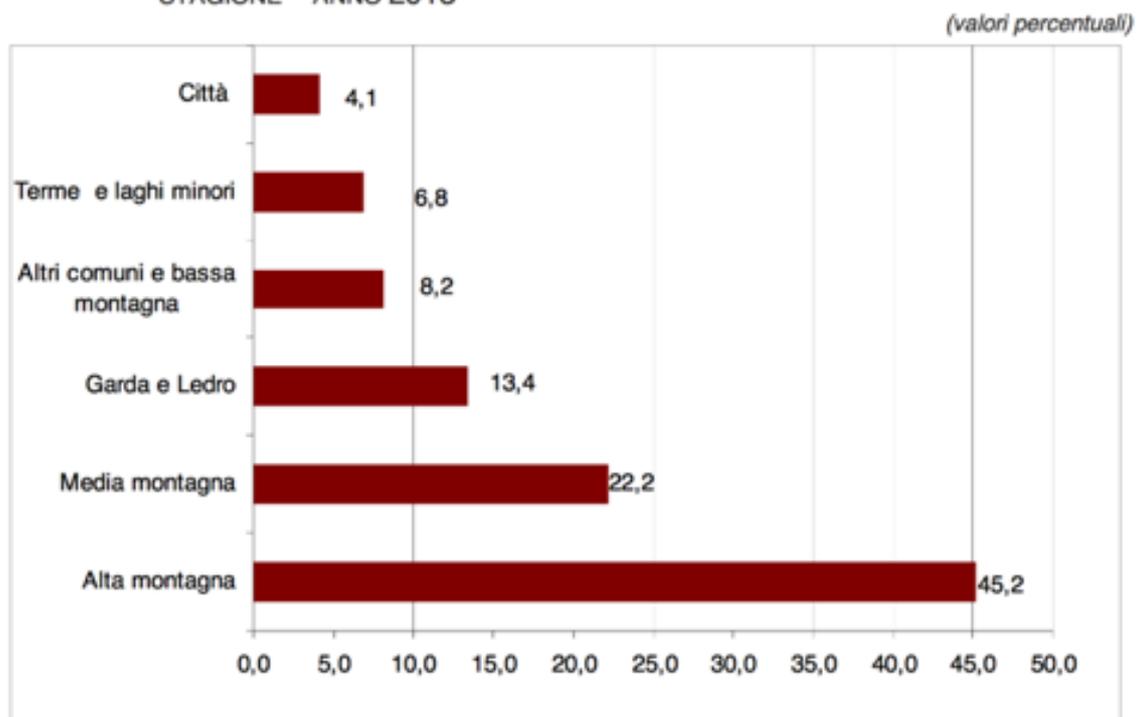
4. Il contesto turistico di riferimento

4.1 L'analisi dei dati del turismo della provincia di Trento

In provincia di Trento operano circa 1.530 esercizi alberghieri e circa 1.450 esercizi complementari che offrono quasi

180.000 posti letto e contano in un anno oltre 15 milioni di presenze turistiche. L'offerta ricettiva è integrata dagli alloggi in affitto e dalle seconde case che assicurano mediamente altri 14 milioni di presenze ogni anno. In termini economici, la branca degli "Alberghi e pubblici esercizi" contribuisce per circa il 6% alla formazione del valore aggiunto della provincia, un valore significativo ma lontano dal 12% dell'Alto Adige, e simile a quello della Valle d'Aosta e della Sardegna.

FIG. 1 – COMPOSIZIONE DELLA SPESA DEI TURISTI PER AREA TERRITORIALE E PER STAGIONE – ANNO 2013



L'analisi combinata della spesa effettuata dai turisti nella stagione invernale 2013 e nella successiva stagione estiva (FIG. 1) mostra complessivamente un fatturato turistico che sfiora i 2,5 miliardi di euro, di cui il 52% circa attribuibile alla stagione estiva. A livello territoriale, la distribuzione per area turistica evidenzia l'estrema rilevanza delle vallate a maggiore vocazione turistica (alta e media montagna) dove si concentra oltre il 67% della spesa totale. Di notevole importanza anche l'area del Garda che, con i suoi 3,9 milioni di presenze l'anno, fornisce un contributo all'economia turistica intorno al 13,4%. Ancora marginale, seppur in aumento, si conferma il turismo d'affari e museale offerto principalmente nella città capoluogo e a Rovereto. Il turismo termale, le vallate a minor vocazione ricettiva e la zona dei laghi della Valsugana si confermano infine sui valori del 2010 ed insieme movimentano il 15% della spesa.

L'andamento nel settore alberghiero

Il settore alberghiero costituisce il 75% del totale delle presenze rilevate mediamente in Trentino nelle strutture ricettive (eccetto alloggi privati e seconde case).

Un settore importante ed in forte crescita sia quantitativa che qualitativa (Dati di Tabella 1)

Tabella 1 Arrivi e presenze negli esercizi alberghieri e complementari, negli alloggi privati e nelle seconde case

	Esercizi alberghieri		Esercizi Second		Totale		Alloggi privati		e case	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1987	1.447.060	7.843.702	304.015	2.497.337	1.751.075	10.341.039	460.859	7.520.047	503.050	7.033.079
1990	1.551.089	8.321.431	323.302	2.499.261	1.874.391	10.820.692	606.029	8.638.600	510.325	7.135.327
1995	1.851.297	9.650.720	476.408	3.129.777	2.327.705	12.780.497	538.390	6.905.315	735.080	8.818.873
2000	2.073.743	10.150.557	491.061	2.965.018	2.564.804	13.115.575	473.969	5.184.283	790.527	8.488.902
2005	2.310.139	11.075.591	569.925	3.436.557	2.880.064	14.512.148	558.225	5.451.435	941.891	9.245.460
2010	2.532.929	11.446.047	667.151	3.745.197	3.200.080	15.191.244	559.008	5.230.762	1.072.264	9.319.487
2011	2.610.398	11.393.170	717.007	3.894.449	3.327.405	15.287.619	566.398	5.180.275	1.080.402	9.278.159
2012	2.661.941	11.439.406	759.201	4.048.943	3.421.142	15.488.349	576.642	5.133.431	1.092.402	9.250.804
2013	2.680.185	11.407.914	770.435	4.074.668	3.450.620	15.482.582	568.918	5.009.611	1.099.315	9.176.310
2014	2.723.961	11.316.493	774.357	4.053.427	3.498.318	15.369.920	569.366	4.921.160	1.100.286	9.100.894

L'andamento nel settore alberghiero e della presenza straniera

Il confronto tra le provenienze straniere occidentali e il resto del mondo conferma in particolare il trend di crescita dei turisti dell'Est Europa rispetto ai tradizionali turisti occidentali che, prima dell'inverno 2009, costituivano il principale bacino di provenienza. Per quanto concerne la componente straniera, che pesa per circa il 40% del totale delle presenze, l'analisi delle variazioni per le principali provenienze mostra un aumento dei turisti polacchi e comunque dei paesi dell'Est Europa. Buoni risultati per tutte le altre maggiori provenienze, ad eccezione di Francia e Austria. Nella sottostante Tabella 2 si può notare il buon andamento nel tempo delle presenze straniere.

Tabella 2 Presenze negli esercizi alberghieri per stato estero di provenienza (1985-2014)

Stati esteri di provenienza	1985	1995	2000	2005	2010	2012	2013	2014
Germania	776.761	1.179.034	1.344.837	1.269.875	1.225.283	1.458.669	1.543.589	1.569.668
Polonia	-	15.216	73.992	230.226	456.678	429.265	436.648	506.247
Regno Unito	221.179	328.927	462.763	484.277	362.223	350.979	351.918	362.813
Repubblica Ceca	-	-	45.298	157.269	291.219	272.585	256.603	275.739
Belgio	111.094	168.905	186.438	208.282	193.718	207.356	201.965	207.322
Altri stati Unione Europea (UE)	310.591	386.261	595.920	774.011	882.538	908.846	898.262	938.394
Totale Unione Europea (UE)	1.419.625	2.078.343	2.709.248	3.123.940	3.411.659	3.627.700	3.688.985	3.860.183
Russia	-	6.629	13.489	49.407	117.228	183.552	219.490	232.301
Svizzera	36.373	39.147	57.178	84.919	100.448	105.865	117.848	126.301
Norvegia	4.183	4.649	9.181	15.066	23.565	31.708	47.485	31.932
Ucraina	-	-	-	822	9.601	15.550	24.370	30.489
Croazia	-	11.665	21.818	41.609	23.339	24.124	27.257	26.938
Altri stati europei	17.303	30.908	40.011	43.557	42.495	49.593	51.018	52.838
Totale altri stati europei	57.859	92.998	141.677	235.380	316.676	410.392	487.468	500.799
Israele	1.675	3.832	26.252	16.510	35.315	44.721	54.950	55.568
Stati Uniti d'America	26.506	24.836	42.725	32.556	33.323	35.442	44.452	41.849
Cina	-	-	1.154	5.275	6.183	9.689	12.122	14.315
Australia	2.464	3.709	4.579	5.044	9.981	11.736	13.100	13.091
Brasile	876	2.968	3.822	4.560	7.351	9.364	10.803	10.623
Altri stati extraeuropei	19.041	29.643	40.898	45.556	48.474	55.866	71.564	58.143
Totale altri stati extraeuropei	50.562	64.988	119.430	109.501	140.627	166.818	206.991	193.589
Totale generale	1.528.046	2.236.329	2.970.355	3.468.821	3.868.962	4.204.910	4.383.444	4.554.571

4.2 L'analisi dei dati relativi all'ambito turistico della Val di Sole

Di seguito si presentano una serie di dati turistici tratti dall'annuario dell'osservatorio turistico provinciale di maggior dettaglio sulla Valle di Sole nel cui ambito Folgarida rappresenta certamente il punto di più elevata eccellenza e attrattività

I primi dati considerati sono quelli della tabella 3 sottostante relativa alla consistenza degli esercizi alberghieri in Val di Sole, categoria e comune (2014) dalla quale si può estrarre il numero di posti letto presenti in comune di Dimaro disponibili nei 34 alberghi con 3.286 posti letto sui complessivi 11.287 disponibili nell'ambito della Val di Sole. La tabella evidenzia anche la prevalenza di alberghi 3 stelle presenti in Dimaro pari a 27 su 34. Dalla tabella 3 si evince l'elenco dei comuni appartenenti all'ambito Val di Sole cui tutti i dati di questa sezione saranno riferiti.

Tabella 3 Esercizi alberghieri e posti letto nei comuni della Val di Sole

Comune	1 stella		2 stelle		3 stelle		4 stelle		5 stelle		Totale	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Caldes	-	-	1	23	1	40	-	-	-	-	2	63
Cavizzana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commezzadura	-	-	-	-	9	474	1	114	-	-	10	588
Croviana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimaro	-	-	2	209	27	2.464	5	613	-	-	34	3.286
Malè	-	-	1	25	7	552	-	-	-	-	8	577
Mezzana	-	-	1	25	9	1.214	5	803	-	-	15	2.042
Monclassico	-	-	-	-	7	380	-	-	-	-	7	380
Ossana	-	-	-	-	5	229	-	-	-	-	5	229
Peio	1	40	4	188	19	1.167	2	227	-	-	26	1.622
Pellizzano	-	-	-	-	3	155	-	-	-	-	3	155
Rabbi	1	28	1	25	2	151	-	-	-	-	4	204
Terzolas	-	-	-	-	1	93	-	-	-	-	1	93
Vermiglio	1	18	-	-	24	1.539	3	491	-	-	28	2.048
Totale	3	86	10	495	114	8.458	16	2.248	-	-	143	11.287

Nella tabella 4 seguente invece si dettaglia la consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per ambito, tipologia e comune (2014). Si può notare come Dimaro abbia un numero di posti letto in esercizi complementari pari a 864, su un totale di 8.146 disponibili in Valle, mentre dispone di 6.887 posti letto in case private e seconde case su una totalità di circa 30.000 disponibili in Valle.

Tabella 4 Esercizi complementari nei comuni della Val di Sole

Comune	Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast		Campeggi, agritur, agricampeggi ed esercizi rurali		Altri esercizi		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Caldes	1	49	3	53	0	0	4	102	29	109	74	261
Cavizzana	2	13	0	0	0	0	2	13	0	0	18	60
Commezzadura	6	62	0	0	2	87	8	149	76	421	256	1.011
Croviana	3	65	3	37	0	0	6	102	56	310	30	180
Dimaro	5	86	3	722	1	56	9	864	756	3.807	616	3.080
Malè	6	48	2	17	0	0	8	65	91	318	197	632
Mezzana	18	3.546	0	0	0	0	18	3.546	357	983	1.107	4.313
Monclassico	3	31	0	0	0	0	3	31	57	194	98	235
Ossana	3	33	1	733	2	134	6	900	65	260	349	1.396
Pelio	8	165	1	606	2	146	11	917	491	2.329	582	2.827
Pellizzano	3	81	1	14	1	19	5	114	74	308	268	1.092
Rabbi	10	127	4	75	3	208	17	410	143	560	334	1.437
Terzolas	1	12	1	30	1	72	3	114	25	95	40	144
Vermiglio	4	216	1	13	14	590	19	819	154	559	834	2.918
Totale	73	4.534	20	2.300	26	1.312	119	8.146	2.374	10.253	4.803	19.586

Nelle tabelle 5 e 6 che seguono si possono apprezzare i numeri del turismo in Val di Sole e nella Ski area complessiva considerando anche l'ambito di Madonna di Campiglio con circa 3 milioni di presenze negli alberghi sui quasi 7 milioni di presenze complessive.

Tabella 5 Arrivi e presenze per ambito e tipologia(2014).

Ambito	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	229.879	492.246	45.172	365.144	275.051	857.390	10.331	62.363	4.103	54.013
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	215.410	1.071.461	19.313	99.911	234.723	1.171.372	32.989	314.289	14.677	169.703
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	28.888	110.663	7.367	34.557	36.255	145.220	16.919	223.856	24.804	344.774
Valle di Fiemme	189.131	869.047	36.699	197.442	225.830	1.066.489	34.650	356.666	103.870	1.452.147
Valle di Fassa	429.891	2.178.060	92.782	443.991	522.673	2.622.051	37.802	315.851	223.702	1.052.928
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	124.976	570.418	32.244	129.203	157.220	699.621	13.464	179.968	28.121	286.953
Valsugana - Tesino	124.140	440.522	98.444	645.880	222.584	1.086.402	70.129	470.353	86.143	571.648
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	107.015	442.290	17.543	76.990	124.558	519.280	72.869	375.958	143.038	968.890
Rovereto	91.552	214.192	40.102	138.229	131.654	352.421	2.363	37.037	18.264	148.803
Garda trentino	503.443	1.801.654	198.309	994.477	701.752	2.796.131	6.257	42.685	27.632	262.088
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	35.209	156.868	12.126	52.687	47.335	209.555	18.349	209.408	21.363	257.496
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	198.098	952.494	35.049	124.902	233.147	1.077.396	84.375	779.180	151.448	1.338.849
Valli di Sole, Peio e Rabbi	289.811	1.553.685	60.500	364.008	350.311	1.917.693	109.494	798.124	141.667	1.108.270
Valle di Non	82.998	231.451	32.261	117.613	115.259	349.064	24.288	291.760	75.858	686.809
Zone fuori ambito	73.520	231.442	46.446	268.393	119.966	499.835	35.087	463.662	35.596	397.523
Provincia	2.723.961	11.316.49	774.357	4.053.427	3.498.318	15.369.92	569.366	4.921.160	1.100.286	9.100.894

Tabella 6 Presenze stagionali ed annuali per ambito.

Ambito	Presenze totali			Popolazione residente al 31 dicembre 2013
	Invernali	Estive	Annuali	
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	379.399	406.535	978.631	132.287
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	681.251	955.656	1.676.456	4.893
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	87.717	589.973	719.352	23.213
Valle di Fiemme	1.101.343	1.711.224	2.907.410	20.009
Valle di Fassa	2.116.586	1.939.979	4.118.727	10.070
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	452.651	738.607	1.210.574	10.019
Valsugana - Tesino	307.401	1.634.231	2.175.241	62.148
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	744.821	1.072.373	1.869.222	4.599
Rovereto	194.493	317.430	583.282	89.974
Garda trentino	408.888	2.061.028	3.082.683	44.200
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	67.629	521.617	662.940	8.426
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	1.667.916	1.524.308	3.266.504	10.866
Valli di Sole, Peio e Rabbi	1.985.842	1.558.727	3.668.047	15.747
Valle di Non	244.371	971.955	1.317.494	39.436
Zone fuori ambito	151.762	1.161.305	1.431.940	60.350
Provincia	10.592.070	17.164.948	29.668.503	536.237

Nella tabella 7 seguente i posti letto negli esercizi alberghieri divisi per ambito e categoria (2014) da cui si evince la maggiore dimensione in Valle di Sole degli alberghi a 4 e 5 stelle anche se nella realtà si tratta quasi esclusivamente di 4 stelle con un numero medio alto di posti letto rispetto agli altri ambiti.

Tabella 7 Esercizi alberghieri divisi per ambito.

Ambito	1stella	2stelle	3stelle	4e 5 stelle	Totale
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	19	48	65	122	69
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	19	39	70	84	67
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	19	25	55	47	46
Valle di Fiemme	23	40	77	90	71
Valle di Fassa	27	36	65	85	59
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	26	34	69	72	62
Valsugana - Tesino	27	31	73	143	59
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	71	39	62	117	60
Rovereto	22	36	69	149	50
Garda trentino	25	38	67	146	71
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	23	40	64	123	65
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	17	34	56	87	60
Valli di Sole, Peio e Rabbi	29	50	74	141	79
Valle di Non	24	31	59	30	45
Zone fuori ambito	21	28	48	73	35
Provincia	24	36	66	102	62

Di seguito la tabella 8 della distribuzione percentuale dei letti negli esercizi alberghieri per categoria e ambito (percentuali per ambito) (2014) da cui si può notare come le strutture a 4 stelle in Val di Sole rappresentino meno del 20% dei posti letto contro il 40% della zona del Garda o di Madonna di Campiglio. Molto bassa anche la percentuale di esercizi alberghieri economici a 1 o 2 stelle in Val di Sole.

Tabella 8 Esercizi alberghieri divisi per categoria e ambito (percentuali).

Ambito	1 stella	2 stelle	3 stelle	4 stelle	5 stelle
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	3,9	10,1	45,4	40,6	0,0
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	0,7	6,2	80,8	12,2	0,0
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	9,2	1,7	79,4	9,7	0,0
Valle di Fiemme	2,0	6,4	73,0	18,5	0,0
Valle di Fassa	4,3	11,2	66,0	18,5	0,0
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	2,3	8,0	71,7	18,0	0,0
Valsugana - Tesino	6,6	12,5	70,8	10,1	0,0
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	6,5	12,5	72,9	8,1	0,0
Rovereto	6,3	36,1	43,3	14,3	0,0
Garda trentino	5,2	7,7	49,8	36,6	0,7
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	2,4	10,6	61,0	26,0	0,0
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	3,0	3,3	49,6	40,6	3,5
Valli di Sole, Peio e Rabbi	0,8	4,4	74,9	19,9	0,0
Valle di Non	7,9	17,6	72,2	1,5	0,7
Zone fuori ambito	19,1	21,6	52,6	6,7	0,0
Provincia	4,2	9,3	65,0	21,1	0,4

Sotto la Tabella 9 relativa alla permanenza media negli esercizi alberghieri per ambito (1985-2014), da cui si può notare la sostanziale tenuta dell'ambito Val di Sole rispetto agli altri ambiti dovuto alla capacità attrattiva della SKI area e alla presenza importante degli stranieri.

Tabella 9 Esercizi alberghieri divisi per ambito Giorni di permanenza media (storico).

Ambito	1985	1995	2000	2005	2010	2012	2013	2014
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	2,7	2,6	2,1	2,6	2,6	2,2	2,3	2,1
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	7,4	6,6	6,0	6,1	6,0	5,3	5,1	5,0
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	8,8	6,0	5,8	5,2	4,2	3,8	4,0	3,8
Valle di Fiemme	6,1	5,4	5,5	5,4	5,0	4,7	4,9	4,6
Valle di Fassa	7,1	6,0	5,7	5,5	5,4	5,2	5,1	5,1
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	6,9	6,0	5,5	5,3	4,9	4,8	4,7	4,6
Valsugana - Tesino	5,7	5,7	5,1	4,4	4,0	3,8	3,8	3,5
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	6,8	6,2	5,4	5,0	4,6	4,3	4,2	4,1
Rovereto	2,8	2,7	2,8	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3
Garda trentino	4,2	4,1	3,9	3,7	3,6	3,7	3,7	3,6
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	8,9	7,6	7,4	6,1	4,8	4,6	4,5	4,5
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	6,1	5,6	5,2	5,2	5,0	4,9	4,8	4,8
Valli di Sole, Peio e Rabbi	6,4	6,2	6,0	5,9	5,6	5,4	5,2	5,4
Valle di Non	6,9	5,3	4,9	4,6	3,7	3,1	2,9	2,8
Zone fuori ambito	5,5	4,2	3,8	4,0	3,4	3,3	3,4	3,1
Provincia	5,7	5,2	4,9	4,8	4,5	4,3	4,3	4,2

Tabella 10 Presenze straniere suddivise per paese di provenienza.

Stato estero	Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	Valli di Sole, Peio e Rabbi	Provincia
Francia	3.347	7.980	60.463
Belgio	13.675	85.876	207.322
Paesi Bassi	9.319	20.893	149.850
Germania	15.649	83.513	1.569.668
Regno Unito	21.082	51.033	362.813
Irlanda	4.378	6.124	79.437
Danimarca	2.644	19.654	94.278
Grecia	1.699	177	7.492
Portogallo	342	365	7.457
Spagna	2.641	1.431	27.674
Lussemburgo	280	665	7.226
Svezia	8.487	18.197	114.669
Finlandia	5.103	312	28.729
Austria	2.709	3.686	183.285
Cipro	510	177	1.000
Malta	766	319	8.306
Polonia	62.324	182.425	506.247
Repubblica Ceca	12.670	42.974	275.739
Slovacchia	1.121	3.720	18.142
Ungheria	1.633	4.349	37.716
Slovenia	1.414	3.204	31.012
Estonia	2.668	767	5.955
Lituania	5.661	5.341	18.163
Lettonia	1.355	4.776	11.238
Bulgaria	1.460	1.805	9.716
Romania	3.726	8.345	36.586
Totale Europa	186.663	558.108	3.860.183
Islanda	2.797	76	6.469
Norvegia	1.791	590	31.932
Svizzera	4.242	5.017	126.301
Turchia	1.886	198	6.305
Russia	66.659	6.196	232.301
Croazia	1.678	4.930	26.938
Albania	350	233	3.444
Repubblica San Marino	1.930	1.191	11.654
Ucraina	9.617	5.033	30.489
Altri Paesi Europei	4.564	2.412	24.966
Totale altri paesi europei	95.514	25.876	500.799
Egitto	10	45	583
Sudafrica	471	107	2.285
Stati Uniti d'America	4.554	1.959	41.849
Canada	518	221	7.606
Messico	117	100	1.693
Venezuela	198	101	732
Brasile	1.156	407	10.623
Argentina	1.238	136	3.743
Israele	9.939	9.410	55.568
Cina	563	47	14.315
Corea del Sud	41	24	1.826
Giappone	396	82	5.258
Australia	1.087	462	13.091
Nuova Zelanda	85	16	1.524
India	85	34	3.929
Altri Paesi Africa	1.459	345	4.045
Altri Paesi Africa Mediterranea	167	83	1.772
Altri Paesi Asia	935	293	6.260
Altri Paesi Asia Occidentale	562	118	4.575
Altri Paesi Centro - Sud America	993	646	5.421
Altri Paesi Extraeuropei	1.494	910	6.387
Altri Paesi o territori Nord - Americani	8	3	155
Altri Paesi o territori Oceania	4	229	349
Totale paesi extraeuropei	26.080	15.778	193.589
Totale generale	308.257	599.762	4.554.571

Nella tabella 10 a fianco quindi i dati relativi alle presenze straniere suddivise per stato di provenienza rispettivamente in Val di Sole e a Madonna di Campiglio - Pinzolo e Val Rendena.

Nella tabella sottostante invece l'indice di preferenza dei turisti stranieri, suddivisi per stato di provenienza, attribuito alla Val di Sole.

Si evidenzia a tal proposito la preferenza (tabella 11) e le corrispettive presenze dei nuovi turisti dell'Europa dell'Est per la Val di Sole e per Madonna di Campiglio.

Tale preferenza conferma una nuova tendenza e capacità di queste località di attrarre il nuovo turista europeo che sceglie tali mete in particolare per gli sport invernali, con una capacità di spesa sia per i servizi alberghieri che per i servizi complementari significativamente superiore a quella dei turisti italiani.

Tabella 11 Indice di preferenza degli stranieri per la Val di Sole

Stato estero	Indice
Lettonia	3,8
Polonia	3,3
Belgio	3,3
Lituania	2,6
Croazia	1,9
Danimarca	1,6
Slovacchia	1,6
Repubblica Ceca	1,5
Ucraina	1,5
Israele	1,4
Bulgaria	1,4
Svezia	1,3
Romania	1,2
Estonia	1,2
Regno Unito	1,2
Francia	1,0
Repubblica San Marino	0,9
Slovenia	0,9
Ungheria	0,9
Lussemburgo	0,9
Spagna	0,8
Irlanda	0,7
Paesi Bassi	0,7
Stati Uniti d'America	0,6
Malta	0,4
Portogallo	0,4
Australia	0,4
Brasile	0,4
Grecia	0,3
Germania	0,3
Canada	0,3
Argentina	0,3
Russia	0,3
Svizzera	0,3
Turchia	0,3
Norvegia	0,3
Giappone	0,2
India	0,2
Islanda	0,1
Austria	0,1
Finlandia	0,1

Di seguito (tabella 12) invece i dati relativi alle strutture per lo scii, gli impianti di risalita e alle persone trasportate con le principali caratteristiche tecniche degli impianti a fune per ambito (2013)

Tabella 12 Impianti di risalita e portate suddivisi per ambito.

Ambiti	Funivie			Seggiovie ad agganciamento automatico			Seggiovie			Sciovie			Slittinovie			Totale		
	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria	Nr	Lungh. (metri)	Portata oraria
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	1	1.157	270	2	3.251	3.700	2	2.362	2.400	-	-	-	-	-	-	5	6.770	6.370
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	-	-	-	7	11.069	14.04	9	5.904	12.184	-	-	-	-	-	-	1	16.973	26.230
Altopiano di Pinè e Valle di Cembra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	174	600	-	-	-	1	174	600
Valle di Fiemme	-	-	-	14	20.312	30.25	2	620	1.701	3	1.662	2.016	-	-	-	1	22.594	33.973
Valle di Fassa	6	10.092	6.570	19	28.576	39.04	17	13.016	26.374	15	6.229	11.207	-	-	-	5	57.913	83.191
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	1	1.336	420	4	6.540	7.600	11	11.158	16.795	6	2.332	4.305	-	-	-	2	21.366	29.120
Valsugana - Tesino	-	-	-	-	-	-	6	5.287	9.507	1	400	720	-	-	-	7	5.687	10.227
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	-	-	-	5	5.437	9.091	13	11.129	21.285	5	1.839	3.304	3	646	2.976	2	19.051	36.656
Rovereto	-	-	-	1	1.387	2.195	3	3.084	5.593	2	1.503	2.091	-	-	-	6	5.974	9.879
Garda trentino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	-	-	-	20	35.229	40.93	10	8.843	12.925	5	1.670	3.176	-	-	-	3	45.742	57.038
Valli di Sole, Peio e Rabbi	1	2.856	860	16	22.469	31.17	14	11.078	16.635	8	2.556	6.720	-	-	-	3	38.959	55.390
Valle di Non	-	-	-	-	-	-	2	1.790	2.877	1	697	720	-	-	-	3	2.487	3.597
Zone fuori ambito	1	933	130	-	-	-	-	-	-	1	439	711	-	-	-	2	1.372	841
Provincia	10	16.374	8.250	88	134.27	178.0	89	74.271	128.27	46	19.501	35.570	3	646	2.976	2	245.06	353.112

Si noti anche dalla tabella precedente la potenzialità in termini di portata oraria della ski area Madonna di Campiglio e Val di Sole con oltre 100.000 persone /ora.

E' chiaro che il connubio degli impianti di risalita e del sistema alberghiero della Ski Area al cui centro di colloca Folgaria determina una crescita costante delle presenze anche in questi anni di crisi, portando l'area ai vertici degli ambiti turistici invernali del trentino.

Tabella 13 Impianti di risalita e persone trasportate suddivisi per ambito.

Ambiti	2010		2011		2012		2013	
	Numero impianti	Persone trasportate						
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	16	6.885.891	16	6.637.815	16	5.695.617	16	6.161.438
Valle di Fiemme	19	9.363.166	19	9.067.398	19	8.450.693	19	7.917.942
Valle di Fassa	57	19.678.881	57	19.327.722	56	17.168.161	57	18.316.699
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	22	4.469.777	22	4.333.914	22	3.210.014	22	3.738.270
Altipiani di Folgarida, Lavarone e Luserna	26	5.883.623	27	6.309.724	26	5.653.758	26	6.109.664
Rovereto	6	1.123.676	6	1.151.391	6	1.152.669	5	1.084.471
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	31	11.957.498	32	13.456.698	34	11.077.627	35	12.097.069
Valli di Sole, Peio e Rabbi	38	15.445.514	39	14.955.714	39	13.429.006	39	13.552.803
Zone fuori ambito	2	280.337	2	283.580	2	278.992	2	271.030
Altri ambiti	17	3.017.499	17	2.717.086	17	2.217.793	16	2.495.075
Provincia	234	78.105.862	237	78.241.042	237	68.334.330	237	71.744.461

Dalla tabella 13 precedente è interessante considerare il dato relativo alla SKI area degli ambiti Valle di Sole e Madonna di Campiglio che ha registrato nel 2013 oltre 20 milioni di persone trasportate a testimoniare una capacità di attrazione per gli sport invernali tra le più importanti d'Europa.

Le potenzialità di crescita di tale sistema sono ancora importanti tanto che esso ha continuato a svilupparsi anche in anni di investimenti calanti. Le aree Alberghiere e le aree del PUA di Folgarida possono segnare quindi un decisivo scatto in avanti a completamento della località nata dal nulla nel 1965. Dopo i suoi primi 50 anni Folgarida avrebbe le potenzialità di sviluppare ulteriormente la sua offerta turistica sulla scia di quanto hanno fatto le più importanti stazioni invernali austriache, ad esempio, con la realizzazione di un centro turistico capace di offrire contemporaneamente benessere e qualità, servizi avanzati alle famiglie, soluzioni per giovani e sportivi a basso costo, servizi complementari legati a cibo, divertimento, shopping, benessere e cultura a completamento di quanto già offre oggi la stazione. Le grandi mete turistiche sono state capaci negli ultimi anni di integrare all'interno di strutture uniche dall'ostello di design, alla baita esclusiva cinque stelle, alla camera arredata da un grande artista, al ristorante di cucina pop stellata, alla stube tradizionale, ai luoghi d'incontro caratterizzati da arte e cultura locale, ai prodotti tipici della cultura enogastronomica locale con forti integrazioni a km zero con l'esclusiva realtà agricola della Valle. Sempre in Austria poi sono riusciti a caratterizzare i luoghi per la loro storia termale e a pervadere interi territori con questa cultura. In un'epoca di salutismo poi, molto potrebbe offrire un'area che riesce ad integrare lo sport e l'attività fisica in tutte le stagioni con le componenti appena citate. Cosa dire poi del turismo specializzato per famiglie, che se trova l'integrazione con l'offerta pubblica sul territorio in termini di attività dedicate ai bambini sul piano educativo e del gioco, sviluppa una propria capacità attrattiva peculiare. Per tali ragioni pensiamo che le aree della società Valli a Folgarida rappresentino quindi un'opportunità unica per collocazione e dimensione in tutta l'area montana italiana per sviluppare un progetto unico e moderno di centro turistico integrato.

La presente stima quindi, avendo ad oggetto terreni e immobili a destinazione turistica si basa su tale ipotesi prospettica e tiene in debito conto i dati presentati nelle pagine precedenti.

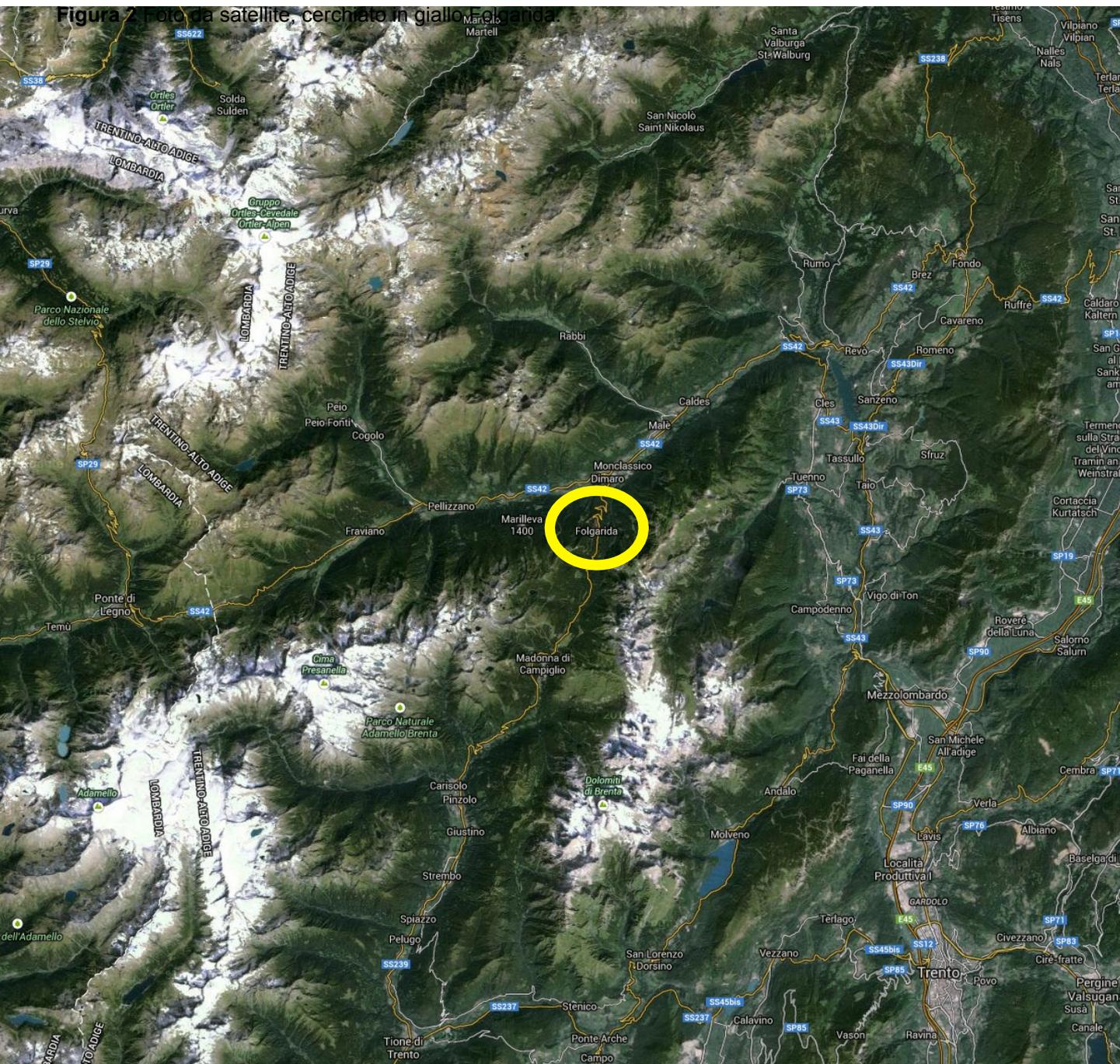
5. Informazioni statistiche ed amministrative del comune di Dimaro

Di seguito per completezza si riportano le informazioni amministrative generali relative al comune di Dimaro in cui si colloca la frazione di Folgarida.

Dimaro è un comune di 1.275 abitanti della provincia di Trento. Il territorio comunale ha una superficie di 27,77 km², con

una densità di popolazione pari a 45,91 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di Dimaro hanno un'età media di 41,3 anni e un reddito medio 19.741 euro. Il tasso di disoccupazione tra gli abitanti del comune è pari al 7,9%.

Figura 2 Foto da satellite, cerchiato in giallo Folgarida.



Regione Trentino-Alto Adige

Popolazione

1.275 abitanti(01/01/2014 - Istat)

Superficie

27,77 km²

Densità

45,91 ab./km²

Email PEC

comune@pec.comune.dimaro.tn.it

Sito istituzionale

www.comune.dimaro.tn.it

Altre informazioni

Il 14 dicembre 2014 si è tenuto il referendum consultivo per costituire, mediante fusione con il comune di [Monclassico](#), il nuovo comune di **Dimaro Folgarida**.

Elezioni

Il 16 maggio 2010 i cittadini di Dimaro si sono recati alle urne per le elezioni comunali 2010. È stato eletto il sindaco Romedio Menghini.

Il 27 ottobre 2013 si sono tenute le elezioni provinciali 2013 Trento e Bolzano. Ugo Angelo Giovanni Rossi è stato eletto nuovo presidente della Provincia autonoma di Trento.

Non si terranno le previste elezioni comunali 2015 e gli organi istituzionali rimarranno in carica oltre la naturale scadenza del mandato fino al 31/12/2015, giorno di soppressione del comune per l'istituzione di Dimaro Folgarida.

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica : 4

Zona climatica: F

Gradi giorno: 3.586

Dati geografici

Altitudine 766 m s.l.m.

(min 740 - max 2.838)

Misura espressa in *metri sopra il livello del mare* del punto in cui è situata la Casa Comunale, con l'indicazione della quota minima e massima sul territorio comunale.

Coordinate Geografiche

sistema sessagesimale

46° 19' 37,56" N

10° 52' 18,48" E

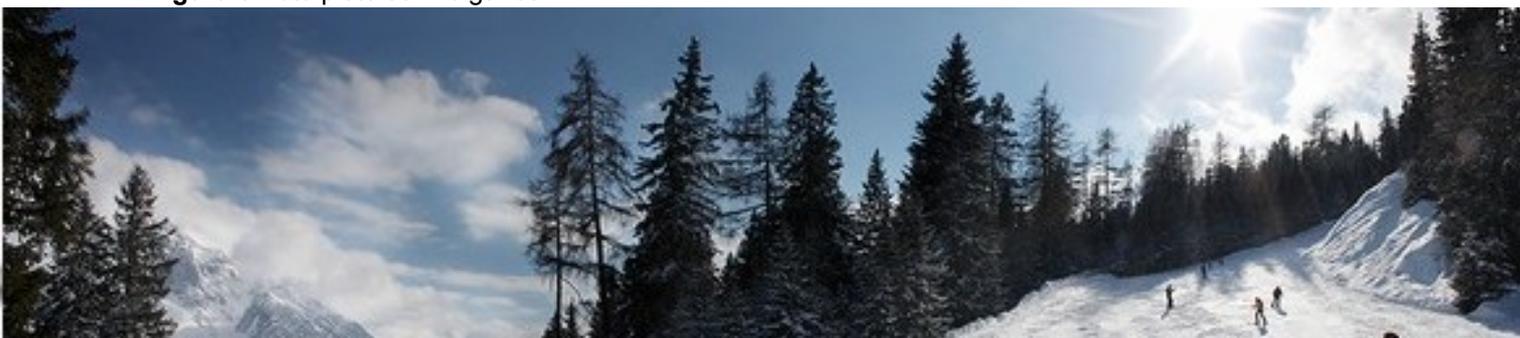
sistema decimale

46,3271° N

10,8718° E

Le coordinate geografiche sono espresse in latitudine Nord (distanza angolare dall'equatore verso Nord) e longitudine Est (distanza angolare dal meridiano di Greenwich verso Est).

Figura 3 Foto piste scii Folgarida.

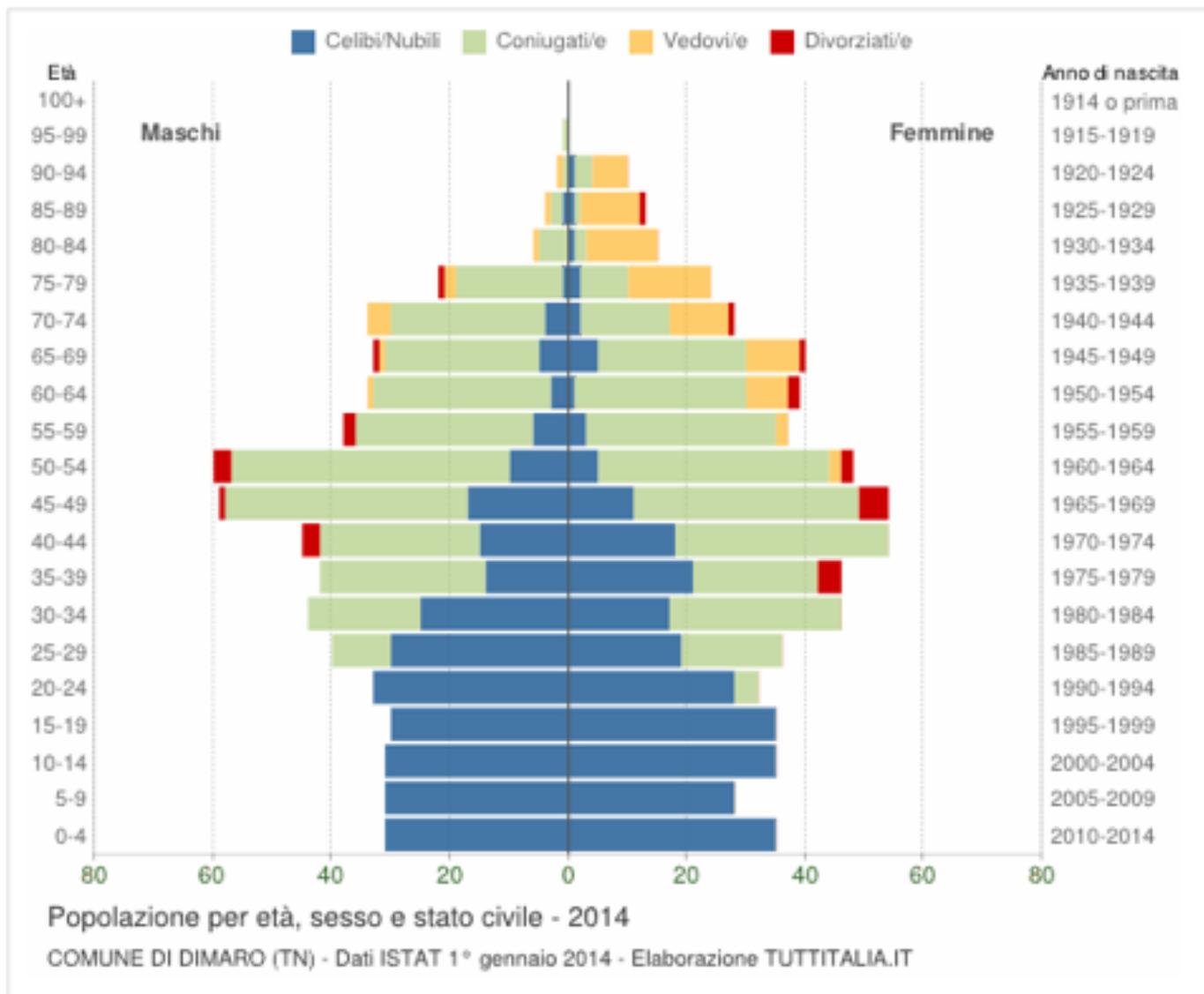


Struttura della popolazione dal 2002 al 2014

Il grafico in basso, detto **Piramide delle Età**, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Dimaro per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2014.

La popolazione è riportata per **classi quinquennali** di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Figura 4 Piramide dell'Età della popolazione di Folgarida.



L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Tabella 14 Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Dimaro.

Anno	<i>vecchiaia</i>	<i>strutturale</i>	<i>popolazione attiva</i>	<i>popolazione attiva</i>	<i>figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	81,3	40,6	132,1	92,2	17,8	16,1	7,6
2003	81,5	40,6	118,6	96,3	18,7	10,9	6,7
2004	87,4	42,4	127,6	95,6	19,1	10,1	2,5
2005	97,9	45,0	134,6	100,2	17,8	8,3	6,7
2006	108,7	46,2	116,4	105,5	19,0	6,6	6,6
2007	105,3	45,8	121,7	112,4	20,6	8,1	4,9
2008	112,4	43,6	135,0	106,2	20,0	11,3	8,9
2009	117,9	45,5	131,7	104,5	20,5	12,8	9,6
2010	114,4	47,9	144,8	107,7	19,5	11,2	7,2
2011	113,3	49,5	137,9	109,7	19,3	11,2	9,6
2012	116,8	49,7	105,8	113,1	23,5	16,6	8,7
2013	120,9	48,7	101,4	107,9	22,3	7,8	7,8
2014	121,5	49,6	112,3	121,9	21,5	0,0	0,0

Glossario**Indice di vecchiaia**

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. *Ad esempio, nel 2014 l'indice di vecchiaia per il comune di Dimaro dice che ci sono 121,5 anziani ogni 100 giovani.*

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). *Ad esempio, teoricamente, a Dimaro nel 2014 ci sono 49,6 individui a carico, ogni 100 che lavorano.* **Indice di ricambio della popolazione attiva**

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. *Ad esempio, a Dimaro nel 2014 l'indice di ricambio è 112,3 e significa che la popolazione in età lavorativa è abbastanza anziana.*

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Popolazione straniera residente a **Dimaro** al 1° gennaio 2013. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

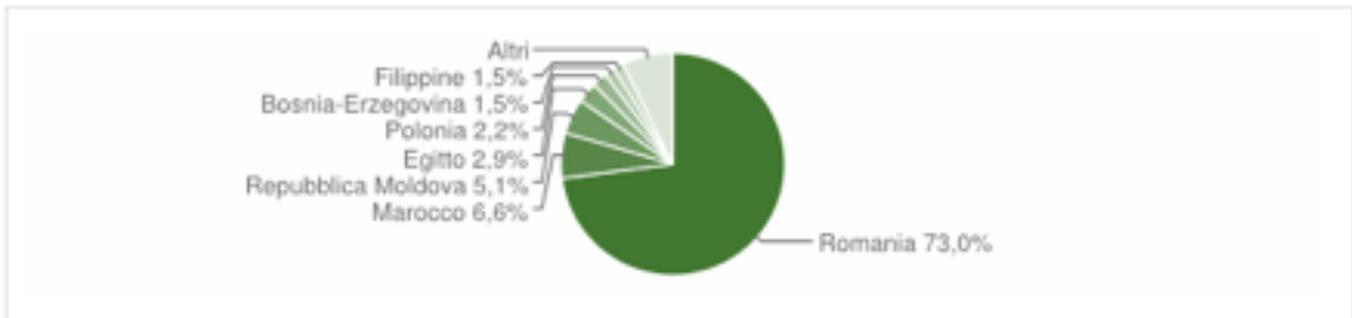


Distribuzione per area geografica di cittadinanza

Gli stranieri residenti a Dimaro al 1° gennaio 2013 sono **137** e rappresentano il **10,6%** della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Romania** con il **73,0%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio.



Nel grafico 1 sottostante l'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di **Dimaro** dal 1921 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT. Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei confini attuali.



Grafico 1 Popolazione residente ai censimenti

Rischio sismico di Dimaro

La **classificazione sismica** del territorio nazionale ha introdotto **normative tecniche** specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

In basso è riportata la **zona sismica** per il territorio di Dimaro, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Provinciale n. 2919 del 27 dicembre 2012 della Provincia autonoma di Trento.

Zona sismica

4 Zona con pericolosità sismica molto bassa.

E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse.

I criteri per l'aggiornamento della mappa di **pericolosità sismica** sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'**accelerazione orizzontale massima (ag)** su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

Tabella 15 Pericolosità sismica.

Zona sismica	Fenomeni riscontrati	Accelerazione con probabilità di superamento del 10% in 50 anni
1	Zona con pericolosità sismica alta . Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti.	$a_g \geq 0,25g$
2	Zona con pericolosità sismica media , dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.	$0,15 \leq a_g < 0,25g$
3	Zona con pericolosità sismica bassa , che può essere soggetta a scuotimenti modesti.	$0,05 \leq a_g < 0,15g$
4	Zona con pericolosità sismica molto bassa . E' la zona meno pericolosa, dove le possibilità di danni sismici sono basse.	$a_g < 0,05g$

Classificazione climatica di Dimaro

La **classificazione climatica** dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

In basso è riportata la **zona climatica** per il territorio di Dimaro, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993.

Tabella 16 Classificazione climatica.

Zona climatica F	Nessuna limitazione per l'accensione degli impianti termici.
Gradi-giorno 3.586	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

6. Il lotto edificabile Alberghiero in località Masi Alti a Folgarida.

Il Lotto di terreno edificabile in località Masi Alti ha destinazione ad Aree Alberghiere Art. 28 delle NTA del comune di Dimaro zona G con indice di 2,40 mc./mq. L'area ha una superficie territoriale di 6055 mq. e si colloca in una zona di alberghi sul limitare dell'abitato in affaccio diretto sulla pista azzurra.

Per quanto riguarda i terreni edificabili a destinazione alberghiera si devono tenere in considerazione valori cauti, si tratta di un lotto situato in posizione strategica, ma il mercato per il singolo albergo a gestione familiare è allo stato attuale piuttosto statico.

Si tratta comunque di un lotto praticamente pianeggiante di buone dimensioni collocato in una delle migliori posizioni di Folgarida per cui si ritiene che il valore prudente determinato dalla delibera del comune di Dimaro di cui alla tabella 17 riportata tra gli allegati per le zone alberghiere in Folgarida può essere innalzato, sulla base di una dettagliata analisi comparativa dal valore riportato in tabella 17 di 265 €/mq. al valore di 300 €/mq. (si veda processo analitico di stima allegato)

Stiamo inoltre considerando un lotto ad intervento diretto che potrebbe essere attuato immediatamente senza nessuna incertezza sui tempi.

Il valore di stima finale di tale lotto sarà quindi 6055 mq. x 300€/mq. = 1.816.500€

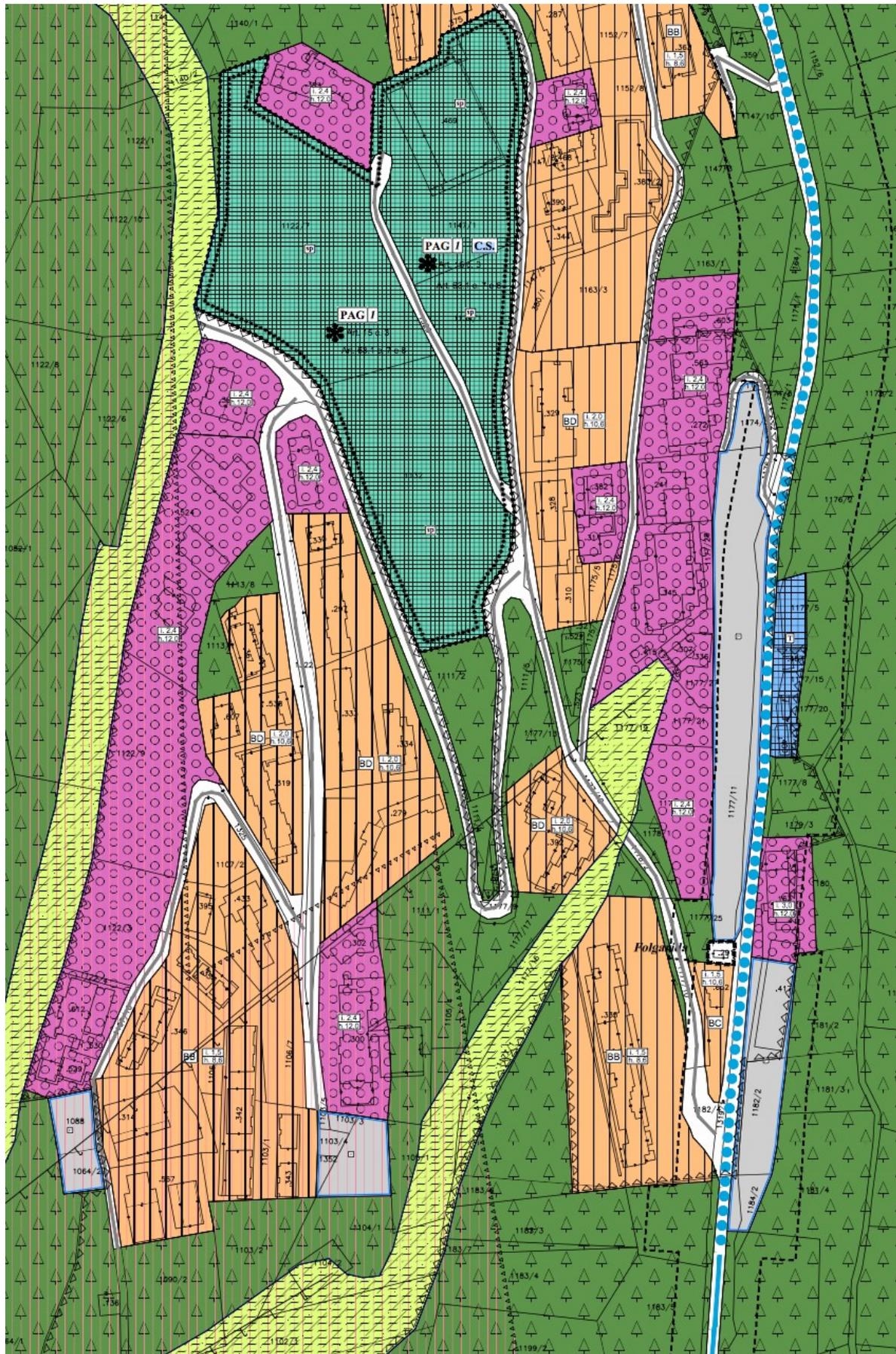
LOTTO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA MASI ALTI					
Lottoalberghiero	Superficie	Volume edificabile	Prezzo al mq.	Nuova destinazione	Nuovo Valore
LOTTO ALBERGHIERO MASI ALTI					
Particella 1122/9 Masi Alti	6055	14532	€ 300	Alberghiera	€ 1.816.500
Partita tavolare 526 II					
TOTALE LOTTO MASI ALTI					€ 1.816.500

Figura 5 Immagine del lotto Masi alti dalla pista azzurra



Fig. 7 Cartografia PRG Dimaro Adozione definitiva

<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: #f4a460;"></td> <td style="padding-left: 5px;">Zone residenziali di completamento Art. 24</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">BA</td> <td style="padding-left: 5px;">i. 1.0 h. 8,6</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">BC</td> <td style="padding-left: 5px;">i. 1,5 h. 10,6</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">BB</td> <td style="padding-left: 5px;">i. 1,5 h. 8,6</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">BD</td> <td style="padding-left: 5px;">i. 2,0 h. 10,6</td> </tr> </table>		Zone residenziali di completamento Art. 24	BA	i. 1.0 h. 8,6	BC	i. 1,5 h. 10,6	BB	i. 1,5 h. 8,6	BD	i. 2,0 h. 10,6	<p><i>indice di edificabilità mc/mq altezza massima</i></p>	<table border="0"> <tr> <td style="background-color: #e67e22; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></td> <td style="padding-left: 5px;">Attrezzature ricettive alberghiere Art. 28</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 5px;">i. 2,4 h. 12,0</td> <td style="padding-left: 5px;"><i>indice di edificabilità mc/mq altezza massima</i></td> </tr> </table>		Attrezzature ricettive alberghiere Art. 28	i. 2,4 h. 12,0	<i>indice di edificabilità mc/mq altezza massima</i>	<p>PIANI ATTUATIVI Art. 8 e seguenti</p> <table border="0"> <tr> <td style="border: 2px dashed black; width: 20px; height: 15px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">PAG I</td> <td style="padding-left: 5px;">Piani attuativi a fini generali Art. 63</td> </tr> </table>	PAG I	Piani attuativi a fini generali Art. 63
	Zone residenziali di completamento Art. 24																		
BA	i. 1.0 h. 8,6																		
BC	i. 1,5 h. 10,6																		
BB	i. 1,5 h. 8,6																		
BD	i. 2,0 h. 10,6																		
	Attrezzature ricettive alberghiere Art. 28																		
i. 2,4 h. 12,0	<i>indice di edificabilità mc/mq altezza massima</i>																		
PAG I	Piani attuativi a fini generali Art. 63																		



La presente stima è stata redatta dall'Arch. Massimo Calzolari in collaborazione con Ing. Roberto Adani basandosi su osservazioni del mercato e delle fonti ufficiali relative ai valori immobiliari sulla base di una perizia tecnica condotta sui materiali forniti dalla società Valli. Per quanto riguarda i gravami le servitù e ogni altro vincolo posto su ogni singola particella si faccia riferimento alle visure catastali che vengono allegate anche alla presente relazione.

Il valore complessivo di vendita del "Lotto alberghiero Masi Alti" risulta essere pari a 1.816.500€.

Vignola, il 9 Dicembre 2015

In fede

Ing. Roberto Adani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Adani', with a long horizontal stroke extending to the right.

Vignola, il 9 Dicembre 2015

In fede

Arch. Massimo Calzolari

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2016, il giorno del mese di avanti il sottoscritto cancelliere è comparso il Sig. Massimo Calzolari, nato a Savignano sul Panaro in Provincia di Modena il 26/05/1959, residente a Vignola (MO), in Via Mazzini 3, identificato con Patente di guida n.° MO 2097157N rilasciata da sua Eccellenza il Prefetto di Modena, in data 12 Marzo 1980 il quale, avendone i titoli, in quanto abilitato alla professione di Architetto ed esercitante la libera professione

chiede
di asseverare con giuramento la presente perizia.

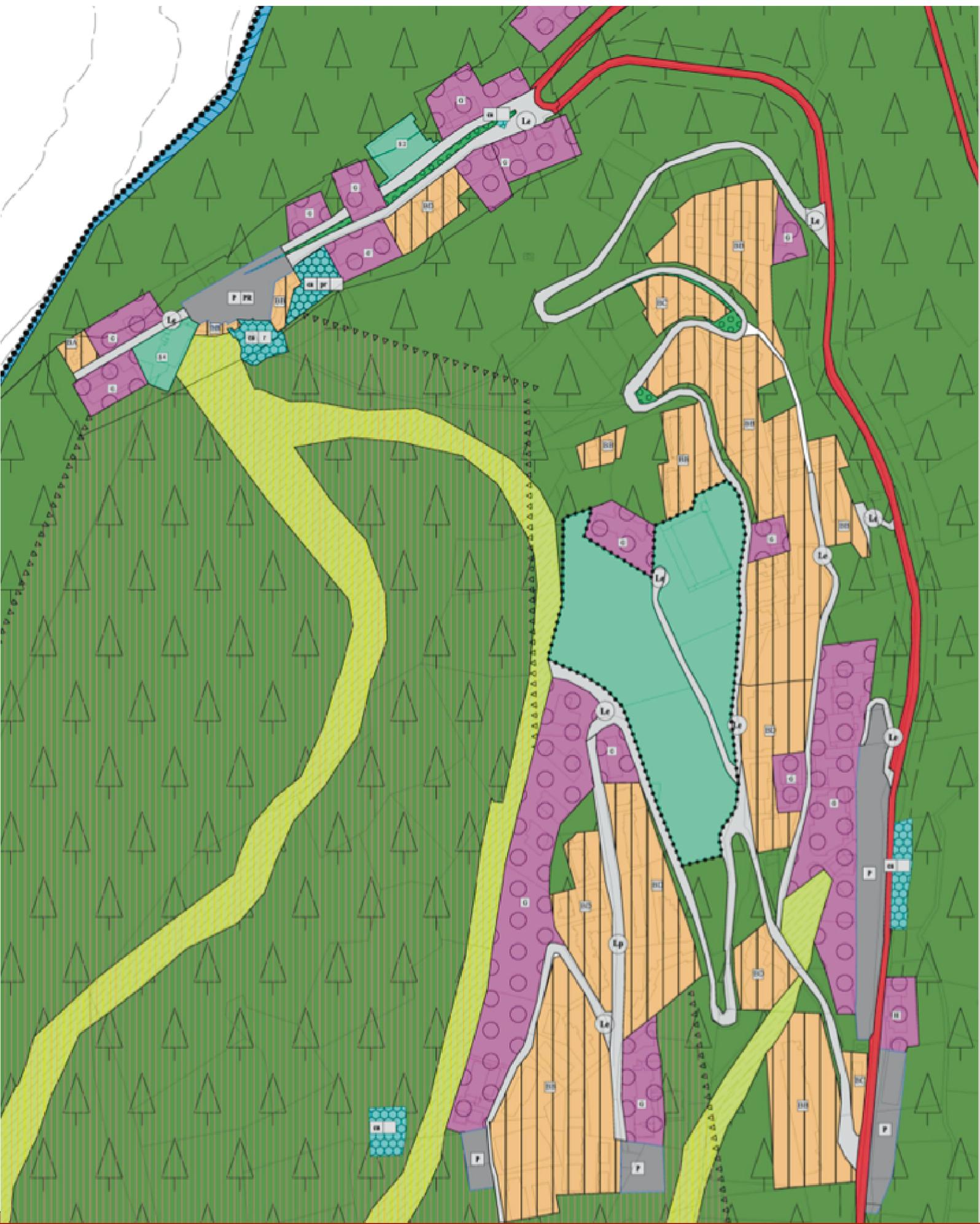
Ammonito il perito ai sensi di legge, il Cancelliere, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presta ripetendo la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità”.

Il perito estimatore
Dott. Arch. Massimo Calzolari.

Formigine (MO) .../...../2016.

Allegati alla relazione



legenda:

	INSEDIAMENTO STORICO (art. 4.4, 6, 22)
	R1 RESTAURO (art.16 pgtis)
	R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 17 pgtis)
	R3 RISTRUTTURAZIONE
	EDILIZIA (art.18 pgtis) R4
	ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (art.19 pgtis)
	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO [A,B,C,D] (art. 24)
	AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO [PLn] (art. 25)
	AREA per EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE [E] (art. 26)
	AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI (art. 36)
	AREE PRODUTTIVE LOCALI - [PR] di PROGETTO (art. 37)
	ALBERGHIERA [F,G,H] (art. 28)
	AREA SCIABILE (art. 47)
	AREA PER CAMPEGGIO (art. 28)
	AREA AGRICOLA (art. 42)
	AREA AGRICOLA DI PREGIO (art. 43)
	AREA A BOSCO (art. 45)
	AREA A PASCOLO (art. 44)
	AREA A ELEVATA
	INTEGRITÀ SPORTIVA (art. 46)
	INTEGRITÀ SPORTIVA ALL'APERTO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (art. 33) [ca]
	INTEGRITÀ SPORTIVA ALL'APERTO DI INTERESSE LOCALE (art. 32) [s]
	VERDE PUBBLICO - [PR] di PROGETTO - [VA] VERDE DI PROTEZIONE (art. 32)
	PARCHEGGIO - [PR] di PROGETTO (art. 29)
	PISTE CICLABILI
	CICLOPEDONALI
	STAZIONE FERROVIARIA
	(art. 51) ELETTRODOTTO
	(art. 57) [Pe] VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE - [Pn] in PROGETTO (art. 52)
	[Le] VIABILITA' LOCALE ESISTENTE - [Lp] [Ln] in PROGETTO (art. 52)
	[c] ATTREZZATURE SERVIZI CIMITERIALI (art. 35)
	IMPIANTO DI DEPURAZIONE (art. 61)
	FASCIA DI RISPETTO RISPETTO CIMITERIALE (art. 35)
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE/ FERROVIA (art. 53, 54)
	FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI (art. 61)
	SERVIZI PRIVATI [Sn] (art. 50)
	FIUME TORRENTE
	DIFESA PAESAGGISTICA (art. 17)
	ALT'APERTO (art. 39)
	VINCOLO DIRETTORE MANUFATTI E SITI DI RILEVANZA CULTURALE (art. 13, 19, 20)
	SITO ARCHEOLOGICO (art. 20)
	PARCO NATURALE PROVINCIALE (art. 21)
	CONFINE COMUNALE
	PIANO ATTUATIVO AI FINI SPECIALI (art. 8, 63.1)
	PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO (art. 7)
	PIANO DI LOTTEZZAZIONE [Ln] (art. 7, 10, 63.2-7)

Norme di Attuazione - Adozione definitiva
Art.. 28 - Comune di Dimaro - Piano regolatore generale

I.Indice di fabbricabilità massima:

ZONA F mc./mq. 2,00

ZONA G mc./mq. 2,40

ZONA H mc./mq. 3,00

II.Altezza massima:

ZONA F - G - H ml. 12,00

III.Superficie minima di lotto:

ZONA F mq. 700

ZONA G mq. 1.000

ZONA H mq. 1.000

IV.Rapporto massimo di copertura:

ZONA F Rc. 0,40

ZONA G Rc. 0,40

ZONA H Rc. 0,50

V. Distanza dai confini:

ZONA F - G - H La distanza dai confini è determinata da quanto stabilito all'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

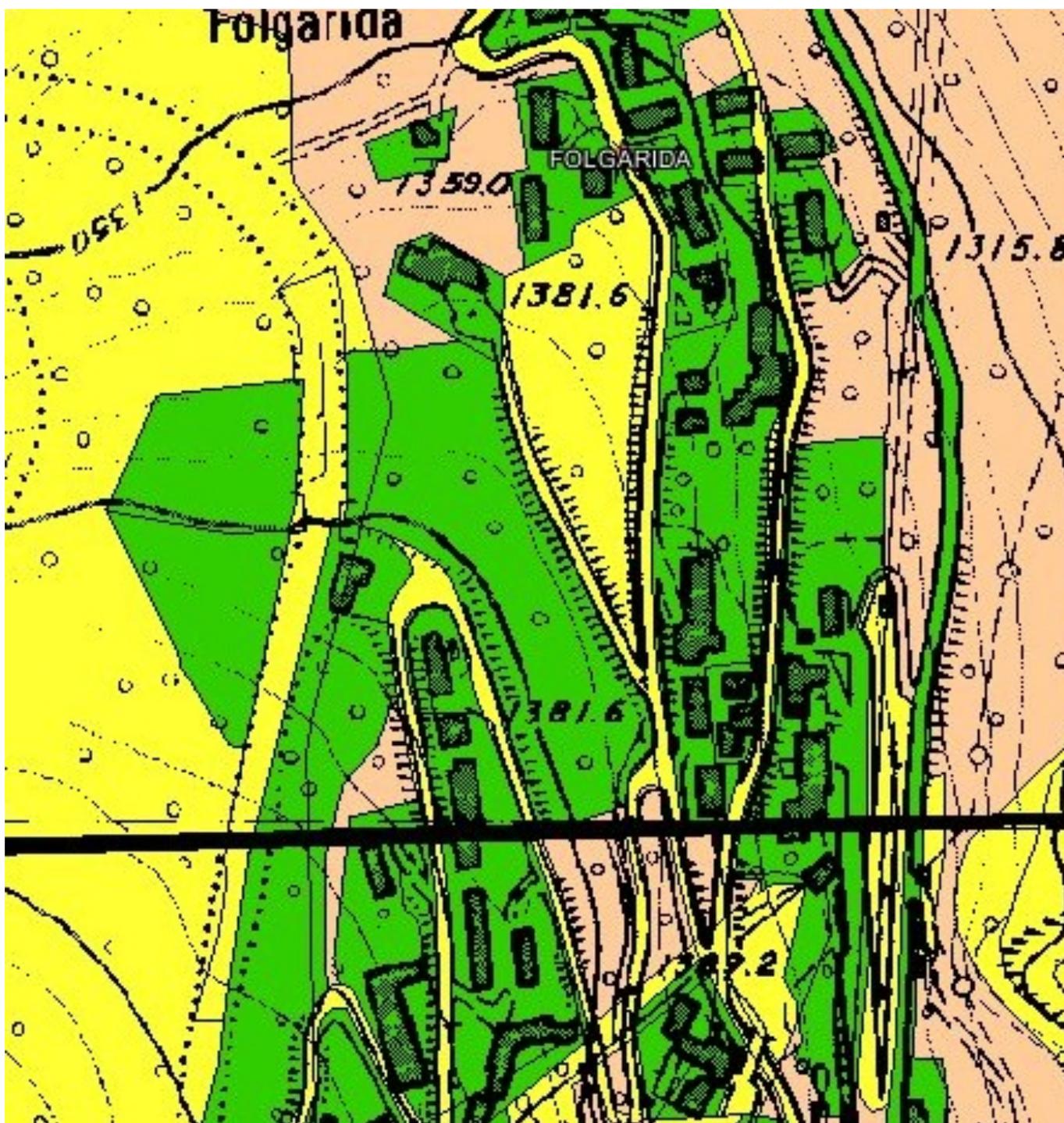
VI. Distanza dai fabbricati:

La distanza dai fabbricati è determinata a quanto stabilito all'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

VI.:È prescritto il tetto inclinato con falde di pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 50%. Le prescrizioni del presente comma in merito alle soluzioni architettoniche di copertura sono derogabili su proposta della Commissione Edilizia, per progetti di nuova costruzione con classe energetica B+ o superiore. In fase di presentazione del progetto è necessario produrre comprovata documentazione in ordine a soluzioni tecnologiche, impiantistiche e/o architettoniche adottate e specifiche certificazioni energetiche.

4.Per le attività commerciali insediabili si rimanda a quanto stabilito nella Parte III delle presenti Norme (Programmazione urbanistica del settore commerciale).

5.Nelle strutture insediate in tali zone le attività di somministrazione di alimenti e bevande e le attività accessorie e di servizio prestate agli alloggiati potranno anche essere aperte al pubblico ed agli utenti esterni.



Nella mappa in alto invece viene illustrata la cartografia del PGUAP (Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche) ed in particolare la carta dell'Assetto idrogeologico relativa alla valutazione del vincolo idrogeologico e la compatibilità delle trasformazioni previste dalla nuova variante con tale vincolo.

Come si nota dalla carta, le aree del PUA e gli altri terreni edificabili sono collocati in aree di rischio Moderato o Medio come tutto l'edificato della frazione.



Tabella 17 Delibera del comune di Dimaro relativa al valore delle aree edificabili, tabella dei valori delle aree suddivise per destinazione urbanistica.

Aree fabbricabili	Valori minimi al mq. Espressi in Euro
Aree per interventi di edilizia economico-popolare (Tipo E) – (zone assoggettabili a procedure espropriative)	€ 157,50.=
Aree residenziali di completamento con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Folgarida (zone B - C - D)	€ 378,00.=
Aree residenziali di nuovo impianto con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Folgarida – lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone B - C - D)	€ 247,50.=
Aree residenziali di completamento con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Dimaro-Carciato (zone B - C - D)	€ 360,00.=
Aree residenziali di nuovo impianto con densità uguale o superiore a 1,5 m3/m2 Dimaro Carciato – lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone B - C - D)	€ 234,00.=
Aree residenziali di completamento con densità inferiore a 1,5 m3/m2 Folgarida (zone A)	€ 342,00.=
Aree residenziali di nuovo impianto con densità inferiore a 1,5 m3/m2 Folgarida lotti in cui non è possibile la costruzione perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone A)	€ 222,30.=
Aree residenziali di completamento con densità inferiore ed uguale a 1,5 m3/m2 -"Zona Bonetei" (zone A - B -C) – (territorio disagiato)	€ 250,00.=
Aree residenziali di nuovo impianto con densità inferiore e uguale a 1,5 m3/m2 lotti in cui non è possibile la costruzione "Zona Bonetei" perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto (zone A - B -C) - (territorio disagiato)	€ 117,00.=
Aree produttive di livello comprensoriale e locale (loc. Guadi)	€ 180,00.=
Aree produttive di livello comprensoriale e locale – lotti in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 117,00.=
Aree produttive di livello comprensoriale e locale "loc. Semor"	€ 144,00.=
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Folgarida	€ 265,50.=
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere, in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 171,00.=
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Dimaro	€ 252,00.=
Aree per attrezzature ricettive e alberghiere Dimaro in cui non è possibile costruire perché soggetti a Piano Attuativo oppure per la conformazione o dimensione del lotto	€ 162,00.=
Piano Attuativo (ex PGZ Folgarida)	€ 315,00.=
Zone assoggettabili a procedure espropriative nelle frazioni	€ 157,50.=
Aree per attrezzature sportive e ricreative di livello comunale e sovracomunale	€ 35,00.=
Aree gravate da fasce di rispetto (riduzione del valore limitatamente alla parte gravata)	-50%.

Processo analitico comparativo di stima

Tabella 18

Coefficienti di correzione specifica terreni edificabili

Coefficiente	K	Valore	Range	Descrizione
Ubicazione	Ku	1	Da 0,90 a 1	Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90
Giacitura	Kg	0,99	Da 0,90 a 1	piangente 1,00 acclive 0,85 mediocre 0,90
Forma	Kf	1	Da 0,90 a 1	Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90
Dimensioni del lotto	Kd	1,05	Da 1,00 a 100	Dimensioni analoghe a lotti di riferimento
			da 1, 01 a 1,05	Dimensioni ottimali del lotto
			Da 0,95 a 0,99	Sottodimensionamento del lotto
Vista su attrazioni naturali (lago, mare, piste...)	Ka	1,2	Da 1,05 a 1,20	In caso di visione e in funzione del grado di vicinanza
			Da 1,05 a 1,10	In caso di vista lago estesa solo ad una quota del 50% del compendio edificabile, ma con vicinanza percorribile a piedi
			Da 1,01 a 1,05	In caso di vista estesa solo ad una quota del 25% del compendio edificabile, ma con vicinanza percorribile a piedi
Orientamento	Ko	1,05	Da 0,95 a 0,98	Lotto esposto prevalentemente a Nord
			Da 1,03 a 1,05	Lotto esposto prevalentemente a Sud
Rumorosità	Kr	1	Da 0,95 a 0,98	Lotto esposto in termini negativi rispetto ad altri appezzamenti
			Da 1,03 a 1,05	Lotto esposto in termini positivi rispetto ad altri appezzamenti
Pertinenze aggiuntive	Kp	1,03	Da 0,95 a 0,98	Impossibilità di realizzo di qualsiasi pertinenza
			Da 1,01 a 1,05	Possibilità di realizzare nel lotto edificabile posti auto scoperti da asservire alle unità immobiliari o alle attività di tipo commerciale
			Da 1,03 a 1,05	Possibilità di integrare nel lotto edificabile spazi a verde, parchi
			Da 1,03 a 1,07	Possibilità di integrare nel lotto edificabile spazi sportivi quali piscine, campi da tennis, piste ciclabili ecc...
Logistica	Kl	0,98	Da 0,95 a 0,98	Tracciato stradale non asfaltato e non asfaltabile (strada taglia fuoco, presenza di particolari vincoli ambientali)
			Da 0,95 a 0,98	Tracciato stradale di ridotta larghezza limitativo al transito di mezzi pesanti. Le dimensioni ridotte del percorso viario incidono positivamente sul valore dell'area in quanto limitato il passaggio ai soli "aventi diritto" ma, parallelamente, incidono negativamente sui costi di intervento e di manutenzione del prodotto finito (impossibilità di giungere sul terreno con mezzi d'opera di consistenti dimensioni)
			Da 0,90 a 0,98	Assenza di percorso viario pubblico. L'impossibilità di fruire di accessi pubblici impone la necessità di realizzare percorsi viari privati con innalzamento dei costi di costruzione e manutenzione futura. In questi casi è comunque preferibile calcolare i costi in via analitica. Massima attenzione alla possibilità di considerare il percorso viario come opera a scomputo sugli oneri urbanistici
			Da 1,03 a 1,05	Presenza di particolari asservimenti logistici (disponibilità di parcheggi pubblici, strade, interporti, stazioni ferroviarie aeroportuali ecc...
			Da 1,03 a 1,05	Inserimento del lotto edificabile all'interno di una zona soggetta a traffico limitato con conseguente beneficio del contesto residenziale e alberghiero
Fronte stradale	Kfs	0,9	Da 1,00 a 1, 10	In ragione della lunghezza di affiancamento (oltre alla possibile area verde di pertinenza).
			Da 0,90 a 0,99	In assenza di affiancamento stradale (oltre alla possibile area verde di pertinenza)
Portanza del terreno	Kt	1	Da 1,00 a 1, 05	Adeguate portanze del terreno o particolari consistenze positive
			Da 0,95 a 0,99	In presenza di portanze del terreno particolarmente negative
			Da 0,90 a 0,95	In caso di opere di palificazione e/o consolidamento del suolo particolarmente straordinarie e atipiche rispetto al normale sviluppo delle fondamenta all'interno del territorio comunale
Falda freatica	Kff	1	Da 0,95 a 1	Possibili incidenze negative connesse alla profondità della falda
Vincoli	Kv	0,95	Da 0,99 a 0,95	Vincolo paesaggistico ambientale
			Da 0,99 a 0,95	Vincolo idrogeologico
			Da 0,99 a 0,95	Vincolo ex D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio
Servizi	Ks	1	Da 0,97 a 0,99	Pedonale e marginale al lotto oggetto di contrattazione
			Da 0,96 a 0,98	Pedonale e centrale al lotto oggetto di contrattazione
			Da 0,90 a 0,98	Carrabile con obbligo di realizzazione del tracciato stradale
			Da 0,98 a 0,99	Linea elettrica o telefonica di tipo rurale collocata a margine del lotto o influente sulla potenzialità edificatoria
			Da 0,95 a 0,98	Linea ad alta tensione con presenza di piloni o strutture sul lotto di terreno (marginale al fabbricato da edificarsi)
			Da 0,80 a 0,95	Linea ad alta tensione con presenza di piloni o strutture sul lotto di terreno influente sulla potenzialità edificatoria (limite di espansione in altezza, mantenimento delle distanze minime)
			Da 0,96 a 0,99	Presenza di oleodotti, metanodotti, elettrodotti sotterranei ecc...
Finale	K	1,1304		

1,1304

Processo analitico di stima

Il mercato immobiliare locale relativo ai terreni alberghieri è un mercato povero di dati osservabili specie in questo periodo di crisi generale del mercato immobiliare. Sul mercato ci sono alcune offerte di alberghi di dimensioni, posizione e vetustà molto diversa tra loro che non determinano quindi un riferimento di mercato attendibile e confrontabile con il lotto oggetto di stima.

Si ritiene quindi che i valori più attendibili in termine di valore siano quelli determinati annualmente dai comuni per le aree edificabili in relazione al processo di stima finalizzato alla fissazione dei valori ai fini della determinazione della base imponibile della fiscalità locale.

Tale processo estimativo, messo in campo dai singoli comuni con stime sempre più accurate ed aggiornate, ha assunto nel tempo sempre maggiore precisione e attendibilità anche in forza del continuo confronto con le stime o con i ricorsi giurisdizionali dei privati assoggettati al pagamento su tali cespiti dei relativi oneri fiscali, per cui si ritiene che tale valore tenga in debita considerazione sia la situazione attuale del mercato immobiliare sia la peculiare situazione locale della frazione di Folgarida.

La delibera del comune di Dimaro per il valore delle aree edificabili (tabella di pag. 31) riporta per le aree ricettivo-alberghiere in Folgarida un valore al mq. di 265€.

Tale valore si riferisce alla generalità delle aree ricettivo-alberghiere in Folgarida per cui per ottenere il valore specifico dell'area oggetto di stima si devono applicare i coefficienti parametrici riportati in tabella 18 di pagina 32 per l'area oggetto di stima (colonna Valore).

Si è tenuto conto di un lotto in ottima posizione, di ottima dimensione e forma che si affaccia direttamente sulla pista con possibilità di realizzare pertinenze, orientamento e rumorosità nella media, raggiungibile attraverso la strada esistente asfaltata, ma affacciato su una strada secondaria, senza problemi evidenti per quanto riguarda la portanza del terreno o la profondità della falda freatica, ma sottoposto a vincolo idrogeologico medio.

$K = K_u \times K_g \times K_f \times K_d \times K_a \times K_o \times K_r \times K_p \times K_l \times K_{fs} \times K_t \times K_{ff} \times K_v \times K_s = 1,1304$

Il valore al mq. dell'area oggetto di stima sarà quindi **265€/mq. x 1,1304 = 299,6 €/mq.** arrotondato a **300€/ mq.**

A verifica di tale valore si può considerare il volume standard per camera di un albergo 3/4 stelle pari a 150 mc. ca. per cui sul lotto in questione si può ipotizzare un albergo di 100 stanze con i seguenti costi di costruzione riportati nella tabella a fianco.

Da tale tabella si evince un costo di costruzione a camera pari a circa 76.000€ in linea con i costi standard del settore per un 3 stelle, un costo di produzione complessivo di circa 2000€/mq. e un'incidenza del terreno su tali costi di circa il 20% in linea con i costi standard del settore alberghiero.

Si ritiene quindi che il prezzo considerato garantisca un idoneo equilibrio dell'investimento anche nell'attuale situazione di mercato dell'usato sul quale si trovano anche offerte di beni da aste fallimentari a prezzi notevolmente ribassati.

Prezzario tipologie DEI Ordine degli ingegneri e architetti di Milano

Albergo 100 camere		
Costo al mq.	1374,00€	
costo al mc.	258,00€	
Spese generali 2% CC		27,48€
Imprevisti 2% CC		27,48€
Oneri professionali		96,18€
Costo tecnico di costruzione		1525,14€
Costo camera (costo tecnico)		76257,00€
Profitto (15%)		206,10€
Oneri finanziari		122,21€
Oneri urbanizzazione e contributi		137,40€
Costo di produzione		1990,85€
Incidenza del terreno al mq. (300x 3 / 2,4)		375,00€
Incidenza costo del terreno		19%
Costo complessivo al mq.		2365,85€
Costo camera (nuovo)		118292,45€



VALLI DI SOLE
PEIO E RABBI SPA
IN LIQUIDAZIONE

Tecnici estimatori: ARCH. MASSIMO CALZOLARI ING. ROBERTO ADANI

Per info:

Gobid.it® Casa d'Aste On-line

www.gobid.it

info@gobid.it

+39 0737 782080

gobid.it
On-Line Auctions