PERIZIA ESTIMATIVA RIFERITA ALLA DATA 11/10/2024 RIGUARDANTE IL LA PROPRIETA [redacted] sede di Arco quota parcheggio e area pannelli realizzati sulla ex pf 1115/2 e p.f. 4495/1 C.C. Arco.

PREMESSE

Il giorno 11/10/2024 il La società [redacted] con sede in Arco in qualità di proprietaria ha conferito al All'architetto Moreno Lugarà iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n° 1141 di redigere perizia di stima secondo il più probabile valore di mercato degli immobili contraddistinti in mappa dalla p.f. 1115/2 relativa alla quota superficie Parcheggio e area pannelli fotovoltaici-pozzo termale realizzati sulla ex p.f. 1115 C.C. Arco nel comune di Arco, più precisamente in Via Linfano. Il sottoscritto perito ha accettato l'incarico e dopo aver compiuto necessari accertamenti di natura catastale, tavolare ed urbanistica, lo scrivente Perito ha effettuato il necessario sopralluogo sia in loco che presso gli uffici Comunali, del Catasto e del Tavolare per poi approfondire le necessarie ricerche di mercato. Dopo aver completato tutte le indagini del caso e svolto sopralluogo sul posto in data 11/10/2024, il sottoscritto ha proceduto all'elaborazione della stima precedendola con i capitoli necessari per la descrizione e la qualificazione del bene.

1-RILIEVO CATASTO FONDIARIO

Al Catasto Urbano l'unità è così definita:

CC Arco, p.f. 1115/2 PT 680, coltura: edificio, superficie: 1245 mq.

2-RILIEVO CATASTO URBANO

Al Catasto Urbano l'unità è così definita:

CC Arco, p.f. 1115/2, coltura Vigna , Rendita red. Dom. 8.36; red. Agrr.5.14

3-RILIEVI TAVOLARI

- La particella fondiaria p.f. 1115/2 è iscritta in P.T. 680 II C.C. Arco, le iscrizioni principali sono qui seguito riportate:

P.T.680 II C.C. Arco

Foglio A1:

P.ed. 680 Qualità: Vigna Classe: 3 Sup: 1245 mq RD € 8.36 RA € 5.14

Foglio B: il diritto di proprietà risulta iscritto a nome di:

[redacted] sede di Arco [redacted] - quota 1/1

Foglio C: 21/11/2013 - G.N. 3433/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi e con veicoli, ai sensi del documento e della planimetria dd. a carico p.f. 1115/2 a favore p.ed. 2366.

4-INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Arco si estende su 63 km² circa e conta 17857 abitanti (censimento 2020) con evoluzione demografica in aumento a partire dal 1971. La densità di popolazione è di 282.46 abitanti per km². Confina con i comuni di Riva del Garda, Nago Torbole, Ronzo-Chienis, Tenno, Villa Lagarina, Drena, Dro è situata a 23 km al Sud-Ovest di Rovereto la più grande città nelle vicinanze, e dista dal capoluogo Trento circa 47 Km. Situata a 91 metri d'altitudine, il comune di Arco ha le seguenti coordinate geografiche 45° 55' 09.2" Nord, 10° 53' 10.2" Est.

Dal punto di vista sismico il comune è classificato in Zona 3. Il cespite oggetto di stima ha le seguenti coordinate geografiche 45°52'45.6"N 10°52'23.3"E - Google Maps, si raggiunge dal centro abitato percorrendo un tratto della SR249 via Linfano verso Sud, giungendo al fabbricato ben visibile ed indicato dall' esterno.

La quota altimetrica di circa 91 metri d'altitudine.

5-DESCRIZIONE DEL CESPITE

La struttura è un centro termale denominato Garda Thermae, confina a Nord con altra unità, est con la piazza Domenichelli, ovest con il cortile esclusivo, sud altra unità.

Sulla particella fondiaria 1115/2, in riferimento alla Concessione ad edificare n. 108/2010 d.d. 10/11/2010 è stato autorizzato un parcheggio ad utilizzo del Garda Terme, inoltre a fronte della D.I.A. denuncia inizio attività

prot. 0026845 d.d. 22/10/2010 è stata autorizzata l'installazione di 80 moduli fotovoltaici di potenza 248 wp cadauno ha una potenza totale nominale di 19.84 kWp.

Questo ha comportato la delimitazione delle due aree una adibita a parcheggio e una adibita ai pannelli fotovoltaici-pozzo termale.

- L'area adibita a parcheggi che ricade sulla p.f. 1115/2 risulta di circa 830 mq.
- L'area adibita ai pannelli fotovoltaici-pozzo termale, che ricade che ricade sulla p.f. 1115/2 risulta di circa 320 mq.

AREE NON SOGGETTE A VALUTAZIONE

- L'area adibita ai pannelli fotovoltaici-pozzo termale, che ricade sulla p.ed 2215 risulta di circa 70 mq.
- L'area adibita ai pannelli fotovoltaici-pozzo termale, che ricade sulla p.f 4495/1 risulta di circa 50 mq.

Si fa presente che parte dell'area adibita a pannelli fotovoltaici ricade sulla p.f. 4495/1 di proprietà Consorzio Di Miglioramento Fondiario Fitta Di Arco sede di Arco dove risulta intavolata un diritto di superficie a tempo indeterminato a carico p.f. 4495/1 a favore Proprietario pro-tempore p.ed. 2023, e parte ricade sulla p.ed 2215, di proprietà della [redacted] quota 1/1.

La valutazione dell'area adibita a parcheggio riguarderà la sola quota parte che ricade sull'attuale p.f.1115/2.

A fronte della documentazione in possesso, si rileva che l'iter urbanistico e

catastale riguardante la creazione del parcheggio, e dell'area adibita a pannelli fotovoltaici e pozzo termale, non risulta terminata e completa.

La valutazione riguarderà solo il valore allo stato attuale senza considerare le spese per il completamento delle pratiche.

Con la presente valutazione, non si verifica se gli impianti esistenti siano conformi alle normative esistenti, in quanto non è stata reperita documentazione relativa ai certificati di regolare esecuzione.

La valutazione non comprende la verifica dello stato legittimo degli immobili, inerente il rispetto del regolamento edilizio comunale, la correttezza dei disegni autorizzati rispetto lo stato realizzato.

6-INQUADRAMENTO URBANISTICO

La stima è riferita al 11/10/2024, quindi la destinazione urbanistica da considerare è quella in vigore, per cui l'edificio identificato dalla P.ed 2215 è posto in area art. 17 ZONA Aree VERDE PRIVATO. L'immobile è stato oggetto di:

- Concessione di Edificare n.09/2006 d.d. 26/01/2006,
- concessione in variante n. 01/2008 d.d. 01/09/2008
- D.I.A. n. 3353 d.d. 08/02/2008
- D.I.A. n. 1754 d.d. 26/01/2009
- D.I.A. n. 1882 d.d. 27/01/2009
- Certificato di Agibilità parziale prot. 009465 d.d. 15/04/2010
- Certificato di Agibilità parziale prot. 0006286 d.d. 10/03/2011
- Concessione di Edificare n.108/2010 d.d. 25/11/2010, realizzazione

- nuovo parcheggio esistente sulle p.ed 2215, su p.f. 1115, p.f. 4495/1 in c.c Arco
- D.I.A. n. 0026345 d.d. 22/10/2010 installazione pannelli fotovoltaici sulle p.f. 1035/1, p.f.1115
- Atto di concessione mineraria n.di Raccolta 38034 n. di rep. 27011 d.d. 18/11/2008 valevole 25 anni con scadenza nel 02/10/2033.

7-RICERCA DEL VALORE

Sotto il profilo estimativo il mercato immobiliare di Arco prevede la seguente situazione, dai dati statistici semestre 2 2024 per gli immobili commerciali in vendita sono stati richiesti in media € 2.400 al mq a 2.700 al mq.

8-STIMA VALORE ATTUALE

Il valore di mercato dei manufatti di proprietà della società [redacted] riguarda la valutazione della quota di superficie adibita a Parcheggio e area pannelli fotovoltaici-pozzo termale realizzati sulla ex p.f. 1115 C.C. Arco eseguita in funzione alla richiesta di Rivalutazione dei Beni.

Qualunque sia il metodo adottato, il limite massimo della rivalutazione come stabilito all'articolo 11 della legge n. 342 del 2000, è rappresentato dal valore economico del bene e in nessun caso superare i valori

effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri.

Tale valore è determinato sulla base della consistenza, della capacità produttiva e dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le

caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile 9 .comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. In questo caso si opterà, per una valutazione comparativa, che rispetta correttamente le indicazioni dell'art. 11 sopra descritto.

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando: a. dati storici desunti da transazioni riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima; b. offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari); c. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate. Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (O.M.I.)1 ; B - Individuazione delle caratteristiche – generali e specifiche – degli immobili trasferiti od offerti, assunti come riferimento (comparables), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (subject); C - Eventuale riallineamento dei dati dei comparables rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche

generali (natura del dato, epoca e localizzazione), effettuato con riferimento ai valori medi dell'OMI; D - Test di ammissibilità dei comparables 10 riallineati, ritenuti accettabili ai fini del confronto se interni a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il subject nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo2 ; E - Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei comparables e del subject; F - Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei comparables, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica; G - Determinazione del valore di mercato richiesto, attraverso: a. la stima – attraverso i prezzi marginali – dei valori di mercato dei comparables "corretti" variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del subject, b. il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio, c. la eliminazione dei comparables che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del subject per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili. Attraverso un'indagine di mercato condotta mediante contatti con due operatori del settore, visionando il sito dell'Agenzia delle Entrate (visura Geopoi), ove è possibile.

Nella valutazione di un impianto fotovoltaico si può fare riferimento a tre valori distinti: il valore reale/intrinseco, il valore contabile e il valore

reddituale.

Il **valore reale/intrinseco** di un impianto fotovoltaico riflette il valore delle componenti installate. Tale valore è importante per la determinazione della somma assicurata, in quanto rappresenta il prezzo al quale le componenti dell'impianto dovranno essere sostituite in caso di danno.

Di maggiore rilevanza è il **valore contabile** dell'impianto fotovoltaico, che risulta dal costo di acquisizione esposto in bilancio al netto dell'ammortamento.

Il valore effettivo dell'impianto si riflette, però, nel **valore reddituale** capitalizzato. Questo valore descrive le eccedenze ("entrate" meno "uscite") che verranno generate nel corso della vita residua dell'impianto. Le "entrate" sono facilmente calcolabili secondo questa formula:

dimensione dell'impianto (KWp) x tariffa incentivante (€ cent/KWh) x rendimento specifico (KWh/KWp).

ANALISI CONSISTENZE COMPARATIVE

Consistenze Stato di Fatto quota parte terreno p.f. 1115/2 destinata per pannelli fotovoltaici-pozzo

Corpo	Mapp. P.ed. P.f.	Sub	P.M.	Piano	Destinazione	Superficie Reale	Rapporti mercantili	Superficie Commerciale (ABI)
	1115/2			T	quota di area p.f,. 1115/2	320 mq	1,00	320 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **320 mq**

NOTE

Si segnala che i dati di consistenza sono stati desunti da documentazione tecnica in nostro possesso.

Consistenze Stato di Fatto quota parte p.f. 1115/2 destainata a parcheggi

Corpo	Mapp. P.ed. P.f.	Sub	P.M.	Piano	Destinazione	Superficie Reale	Rapporti mercantili	Superficie Commerciale (ABI)
	1115/2			T	quota di area p.f,. 1115/2	830 mq	0,15	125 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **125 mq**

NOTE

Si segnala che i dati di consistenza sono stati desunti da documentazione tecnica in nostro possesso.

ANALISI VALORE CONSISTENZE COMPARATIVE

Parametro utilizzato per unità a destinazione Terreno **€/mq** **20**

Corpo	Mapp. / P.ed. / P.f.	Sub.	P.M.	Piano	Destinazione	Superficie Reale	Superficie commerciale (ABI)	Valore
0	1115/2	0	0	T	quota di area p.f,. 1115/2	320 mq	320 mq	€ 6.000,00

Totale Arrotondato **€ 6.000,00**

Metodo Comparativo (o del Mercato)" basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Considerazioni Valutative

Il cespite oggetto di valutazione viene valutato con il metodo della trasformazione mediante l'allegato Discount Cash Flow.

Parametro utilizzato per unità a destinazione Immobile Cielo Terra **€/mq** **2.400**

Corpo	Mapp. / P.ed. / P.f.	Sub.	P.M.	Piano	Destinazione	Superficie Reale	Superficie commerciale (ABI)	Valore
0	1115/2	0	0	T	quota di area p.f,. 1115/2	830 mq	125 mq	€ 299.000,00

Totale Arrotondato **€ 299.000,00**

09-DESCRIZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

L'Impianto FTV in oggetto della presente perizia, risulta composto da 80 moduli fotovoltaici di potenza 248 wp cadauno ha una potenza totale nominale di 19.84 kWp ed è composto da una sezione distinte come meglio descritta di seguito:

FTV sezione 1 di potenza nominale totale di 19.84 kWp composta da n. 80 moduli fotovoltaici monocristallini da 248 Wp cadauno e sono collegati ad due inverter trifase. I moduli fotovoltaici di questa sezione sono collocati sulla porzione di terreno facente parte della p.f.1115/2 ed hanno una esposizione a sud-est mentre i due l'inverter sono ubicati sulla facciata esterna dell'edificio adibito come pozzo termale.

Questo impianto è entrato in esercizio il 03/2011 e beneficia della tariffa incentivante prevista dal D.M. 19/02/2007 (II conto energia). La tariffa riconosciuta per questa sezione è pari a 0.3650 €/kWh (convenzione GSE n° Q02E26489307)

RICAVI DA INCENTIVAZIONE E CESSIONE DELL'ENERGIA

L'impianto in oggetto, dalla data in cui è entrato in esercizio ha percepito incentivi in conto energia, di seguito se ne riporta un riepilogo, ricavato dal portale GSE

FTV sezione 1 - INCENTIVAZIONE

L'impianto in oggetto, dalla data in cui è entrato in esercizio ha percepito incentivi in conto energia, di seguito se ne riporta un riepilogo, ricavato dall' Agenzia delle Dogane

ESAME A VISTA

In data 10/10/2024 è stato effettuato sopralluogo di verifica dell'impianto. Durante il quale è stato possibile accertare lo stato dei moduli fotovoltaici, lo stato degli inverter, dei quadri elettrici e dei cablaggi dell'impianto. È emerso fin da subito che l'impianto non è stato sottoposto a regolare manutenzione, i moduli fotovoltaici necessitano di pulizia.

Si allega il rilievo termografico eseguito all'impinto termografico con FLIR Cix.

RICAVI DA INCENTIVAZIONE E CESSIONE DELL'ENERGIA

PERIODO DI RIFERIMENTO gg/mm/aa			VETTORE ENERGIA PRODOTTA (misura effettiva) [kWh]		TARIFFA INCENTIVO (II conto energia) [€/kWp]	INCENTIVO PERCEPITO [€]
01-gen	31-dic	2011			0,37 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2012			0,37 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2013			0,37 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2014	6851,00		0,37 €	2 500,62 €
01-gen	31-dic	2015	19167,00		0,37 €	6 995,96 €
01-gen	31-dic	2016	15052,00		0,37 €	5 493,98 €
01-gen	31-dic	2017	17399,00		0,37 €	6 350,64 €
01-gen	31-dic	2018	16706,00		0,37 €	6 097,69 €
01-gen	31-dic	2019	15486,00		0,37 €	5 652,39 €
01-gen	31-dic	2020	15890,00		0,37 €	5 799,85 €
01-gen	31-dic	2021	17571,00		0,37 €	6 413,42 €
01-gen	31-dic	2022	14182,00		0,37 €	5 176,43 €
01-gen	31-dic	2023	17458,00		0,37 €	6 372,17 €
			155762,00			**56 853,13 €**
PERIODO DI RIFERIMENTO gg/mm/aa			VETTORE ENERGIA PRODOTTA (misura effettiva) [kWh]		TARIFFA INCENTIVO (II conto energia) [€/kWp]	INCENTIVO PERCEPITO [€]
01-gen	31-dic	2024	16934,26		0,37 €	6 181,00 €
01-gen	31-dic	2025	16595,57		0,37 €	6 057,38 €
01-gen	31-dic	2026	16097,71		0,37 €	5 875,66 €
01-gen	31-dic	2027	15614,78		0,37 €	5 699,39 €
01-gen	31-dic	2028	15146,33		0,37 €	5 528,41 €
01-gen	31-dic	2029	14691,94		0,37 €	5 362,56 €
01-gen	31-dic	2030	14251,18		0,37 €	5 201,68 €
01-gen	31-dic	2031	13823,65		0,37 €	5 045,63 €
			123155,43			**44 951,73 €**

PERIODO DI RIFERIMENTO gg/mm/aa			VETTORE ENERGIA AUTOCONSUMO (misura effettiva) [kWh]		PREZZO MINIMO GARANTITO [€/kWh]	INCENTIVO PERCEPITO [€]
01-gen	31-dic	2011			0,039 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2012			0,039 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2013			0,039 €	0,00 €
01-gen	31-dic	2014	5384,00		0,039 €	209,98 €
01-gen	31-dic	2015	15301,00		0,039 €	596,74 €
01-gen	31-dic	2016	12181,00		0,039 €	475,06 €
01-gen	31-dic	2017	16604,00		0,039 €	647,56 €
01-gen	31-dic	2018	16663,00		0,039 €	649,86 €
01-gen	31-dic	2019	15369,00		0,039 €	599,39 €
01-gen	31-dic	2020	15763,00		0,039 €	614,76 €
01-gen	31-dic	2021	17272,00		0,039 €	673,61 €
01-gen	31-dic	2022	13904,00		0,039 €	542,26 €
01-gen	31-dic	2023	17239,00		0,039 €	672,32 €
			145680,00			**5 681,52 €**
PERIODO DI RIFERIMENTO gg/mm/aa			VETTORE ENERGIA AUTOCONSUMO (misura effettiva) [kWh]		PREZZO MINIMO GARANTITO [€/kWh]	INCENTIVO PERCEPITO [€]
01-gen	31-dic	2024	16721,83		0,039 €	652,15 €
01-gen	31-dic	2025	16387,39		0,039 €	639,11 €
01-gen	31-dic	2026	15895,77		0,039 €	619,94 €
01-gen	31-dic	2027	15418,90		0,039 €	601,34 €
01-gen	31-dic	2028	14956,33		0,039 €	583,30 €
01-gen	31-dic	2029	14507,64		0,039 €	565,80 €
01-gen	31-dic	2030	14072,41		0,039 €	548,82 €
01-gen	31-dic	2031	13650,24		0,039 €	532,36 €
			121610,52			**4 742,81 €**

I dati riportati sopra in tabella sono basati su misure effettive di produzione che l'impianto ha generato nel corso del suo esercizio.

La misura relativa all' anno in corso è stata stimata, basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione dall'anno 2014 al 2023 applicando un coefficiente di riduzione del 11% per perdite dovute a "invecchiamento dell'impianto".

Per gli anni seguenti, come meglio esposto in tabella a seguire, la stima di produzione è stata calcolata basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione (misurata reale) dall'anno 2014 al 2023 applicando un coefficiente di riduzione progressivo annuo del 3% (riduzione calcolata sulla media percentuale di differenze di produzione tra gli anni).

Cessione dell'energia in rete

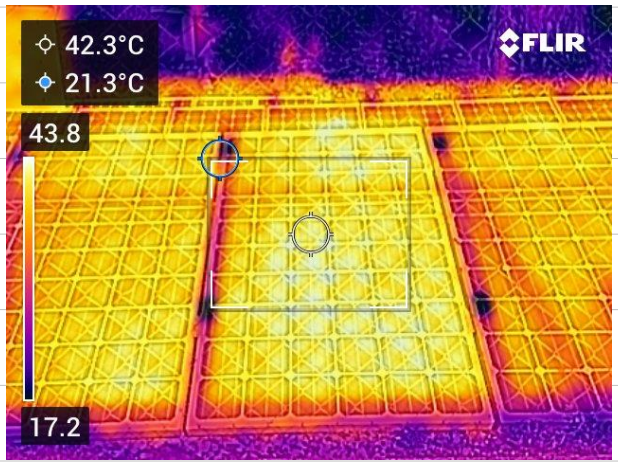
Secondo quanto già esposto in premessa, ai ricavi percepiti per l'energia prodotta, come definito in precedenza, regolati dal sistema di scambio sul posto, saranno sommati i ricavi incentivanti per la cessione totale in ritiro dedicato oggetto della nuova connessione.

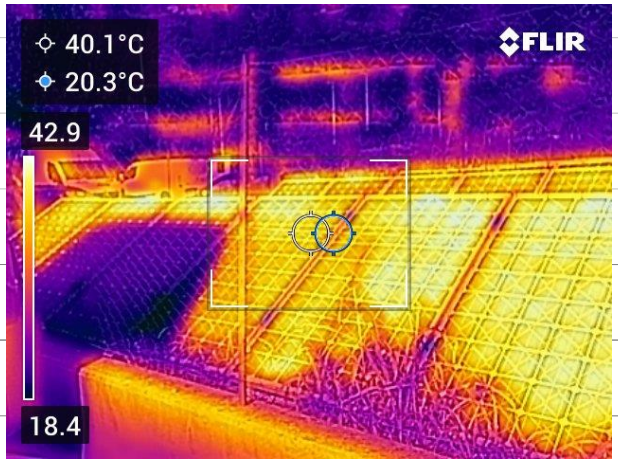
Il valore incentivante per la cessione totale in ritiro dedicato è calcolato secondo il riferimento dei prezzi minimi garantiti per l'anno 2024, messi a disposizione dalle tabelle AEEG per il solare fotovoltaico per impianti con produzione fino a 1.500.000 kWh all'anno, risulta essere di 39.0 €/MWh.

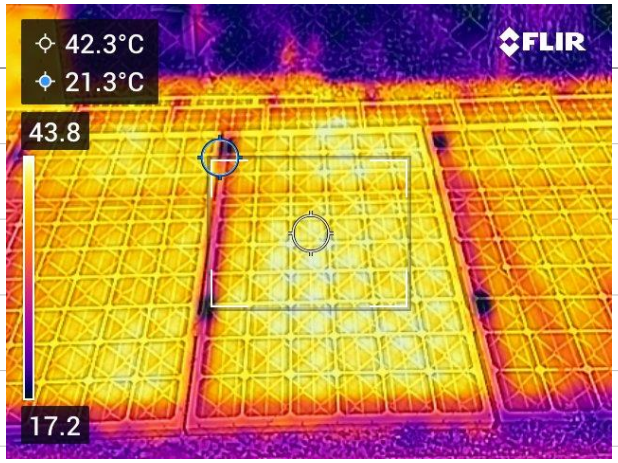
Dalle valutazioni e dalle tabelle sopra riportate si evidenzia che l'impianto fotovoltaico, avrà una produttività stimata d'impianto di 278917.43 kWh (dal 2014 fino al termine del periodo di incentivazione previsto).

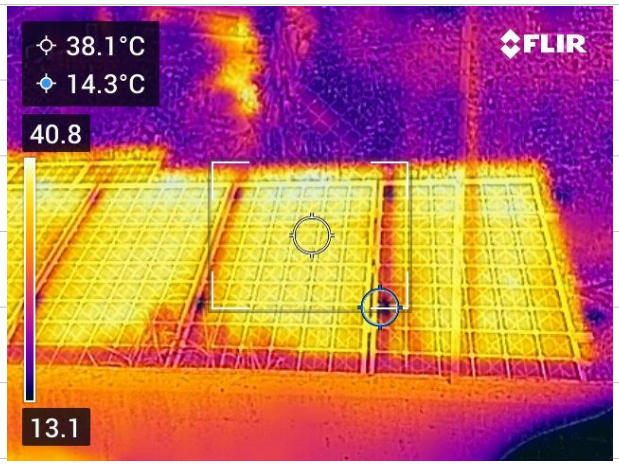
In conclusione, con una quota di autoconsumo stimata totale di 267290.52 kWh moltiplicato il prezzo di 39.00 €/MWh, si stima un ricavo da incentivo pari a circa € 10.424,33.

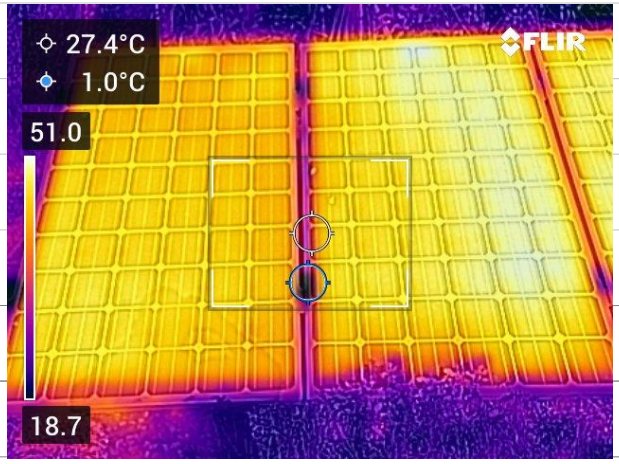
FOTO RILIEVO TERMOGRAFICO

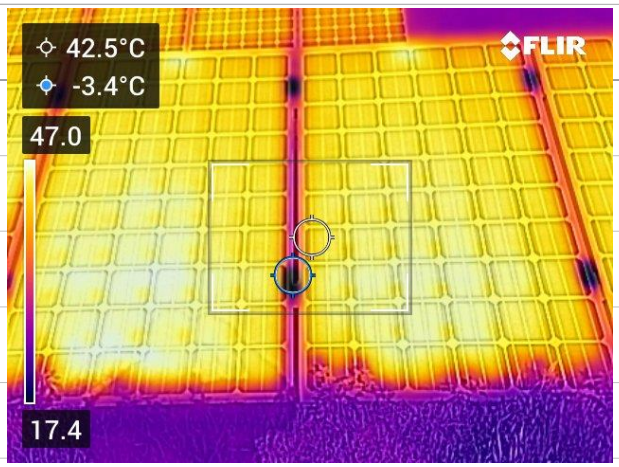


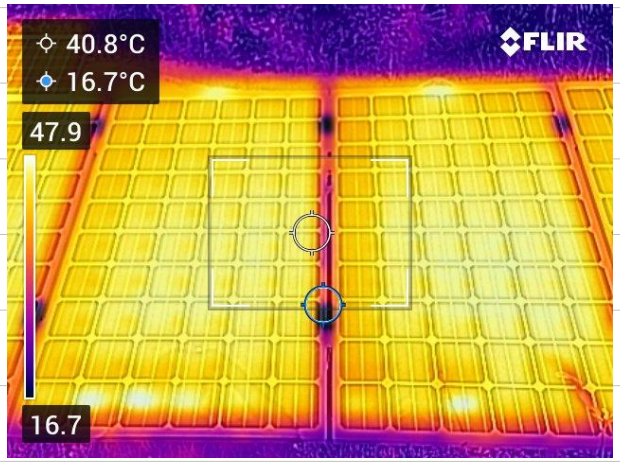


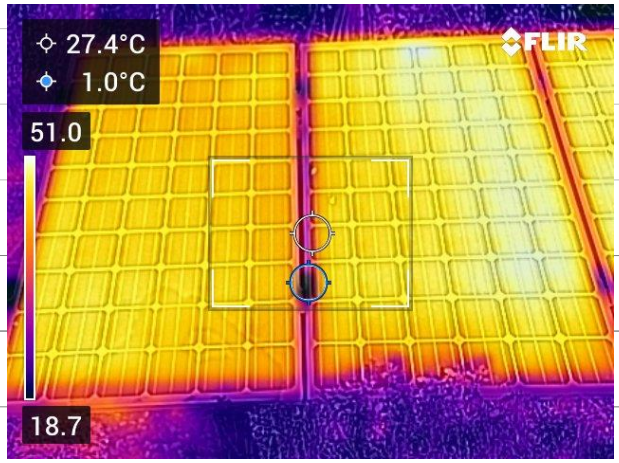


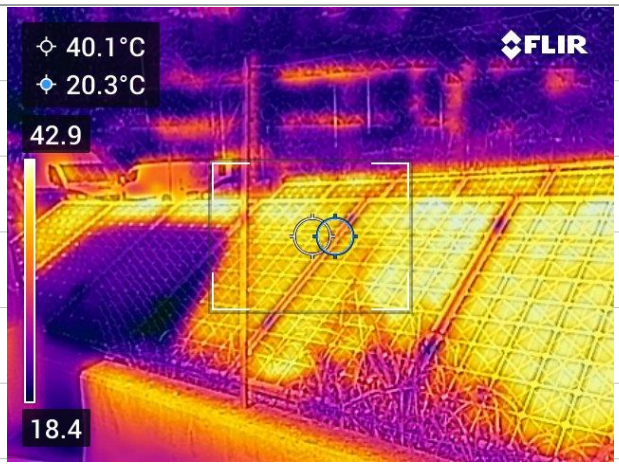

38.1°C
14.3°C
40.8
13.1
FLIR


27.4°C
1.0°C
51.0
18.7
FLIR


42.5°C
-3.4°C
47.0
17.4
FLIR


40.8°C
16.7°C
47.9
16.7
FLIR


27.4°C
1.0°C
51.0
18.7
FLIR


40.1°C
20.3°C
42.9
18.4
FLIR

RILIEVO FOTOGRAFICO













10-DESCRIZIONE IMPIANTO POZZO TERMALE:

Il pozzo termale ricavato all'interno della p.f. 1115/2.

La Fonte Termale di Linfano è situata nel comune di Arco; l' acqua che vi sgorga è oligominerale, fredda, bicarbonato-calcio-magnesiaca, ricca in fluoro. (Tab.1)

Le peculiari caratteristiche chimico-fisiche di quest'acqua si riferiscono:

• alla temperatura (13° alla scaturigine);

• al ph (7,8) valore prossimo alla neutralità: caratteristica che identifica un suo potere tampone e di conseguenza una notevole capacità di adattamento con le strutture cutanee;

• alla sua mineralizzazione (residuo fisso a 180°: 230,0 mg/litro): peculiarità questa importante sia in relazione alla scarsa mineralizzazione che agli specifici soluti presenti.

Il livello dinamico si è mantenuto alla profondità di 3,40 ml dal piano di campagna, in linea con i precedenti anni, che è situato alla quota di 68,5 ml sul livello del mare.

Il totale di metri cubi utilizzati nell'anno ammonta a 8.120 e nessun controvalore è stato incassato per l'utilizzo dei medesimi, essendo l'acqua fornita gratuitamente all'interno della struttura Garda Thermae di Arco per i clienti e per i cittadini del comune mediante quattro punti fontanella

L'acqua prelevata viene usata prevalentemente per la terapia idropinica per la quale è stato ottenuto il riconoscimento ministeriale nel 2012.

La società occupa attualmente otto dipendenti e altri collaboratori,

seppure non addetti alla specifica attività termale, la quale risulta accessoria alle altre attività svolte nella struttura e legate più genericamente al benessere.

Non sussistono attualmente programmi per lo sviluppo futuro a breve termine delle attività legate al termalismo.

Si attesta inoltre che le attrezzature e gli impianti nell'ambito dell'opera di presa sono progettati, utilizzati e mantenuti in efficienza in modo sicuro, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d.lgs.624/96.

Alleghiamo autorizzazione ministeriale alla terapia idropinica di data 14/02/2012.

Non sussistono attualmente programmi per lo sviluppo futuro a breve termine delle attività legate al termalismo.

Si attesta inoltre che le attrezzature e gli impianti nell'ambito dell'opera di presa sono progettati, utilizzati e mantenuti in efficienza in modo sicuro, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d.lgs.624/96.

Alleghiamo autorizzazione ministeriale alla terapia idropinica di data 14/02/2012.

COSTI PER REALIZZAZIONE DEL POZZO

Dai dati avuti dalla [redacted]

- Studi consulenze, ricerche acqua termale 125.434,32 euro
- Costi di realizzazione Pozzo 116.080,43 euro

7-STIMA VALORE ATTUALE

Per Valore corrente utilizzo (VCU) si intende il valore tecnico-economico attribuibile ai beni considerati nella stima in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un loro utilizzo nella attuale ubica zione, per la prosecuzione dell'attività produttiva per la quale essi furono acquistati e/o costruiti, escludendo che essi possano divenire frazionatamente oggetto di scambio o che possano essere ceduti per usi alternativi rispetto a quello originario e nell'assunto che i profitti di impresa consentano un equo ritorno sul valore dei beni stimati.

Il valore stimato, riferito alla data della valutazione, presuppone che il venditore sia determinato a cedere i beni alle condizioni al momento presenti sul mercato ad acquirenti in grado di apprezzarne ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca perché intenzionati a proseguire la specifica attività a cui i beni fanno riferimento.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro ad eccezione di quanto specificatamente il lustrato nel prosieguo e limitatamente a notizie direttamente o indirettamente avute dalla Committenza.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

Non si è indagato circa la presenza di eventuali "passività ambientali" gravanti sulle proprietà; non abbiamo cioè considerato gli oneri che la Società potrebbe dover sostenere per prevenire danni all'ambiente e/o per sanare situazioni non conformi alle vigenti normative e regolamentazioni.

Le indicazioni delle varie indagini di mercato e delle altre da noi effettuate in luogo sui mercati dei settori interessanti l'espletamento dell'incarico, sono a nostro parere rappresentative delle varie situazioni alla data riferimento della stima.

Nessuna indagine relativa alla situazione finanziaria della società proprietaria o sulle possibilità di guadagno della stessa è stata da noi effettuata.

La stima dei beni è stata svolta prendendo per valide le informazioni forniteci in sede di sopralluogo, nessun puntuale riscontro è stato svolto per appurare la loro reale presenza nella quantità documentataci dalla Proprietà.

METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinazione del Valore Corrente di Utilizzo (VCU) si è dapprima individuato il costo di rimpiazzo o di ricostruzione a nuovo dei beni (VN) con altri simili, aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilità di quelli oggetto di stima, senza considerare gli oneri finanziari o gli eventuali contributi, incentivi e agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Al costo di rimpiazzo è stato applicato un deprezzamento per considerare la vetustà, la vita residua economico-tecnica e lo stato di conservazione dei beni al momento della stima. In alternativa, ove disponibili, si sono assunti i valori di mercato di beni assimilabili per caratteristiche, vetustà e grado di utilizzo a quelli oggetto di stima.

Le attrezzature minori a corredo del reparto, sono stati valutati a corpo ed elencati dettagliatamente in elenco dedicato.

I coefficienti di deprezzamento applicati nella stima non tengono in considerazione i costi da sostenere per la messa a norma dei macchinari contrassegnati con il "SI", nella colonna denominata "Soggetti a verifica", individuati con l'ausilio del personale tecnico aziendale, e attualmente oggetto di preventivazione da parte di società specializzata, che comunicherà gli importi da sostenere per la messa a norma e quindi la vendibilità di tali cespiti.

Nel caso i costi di adeguamento risultassero eccessivamente onerosi e quindi non economicamente convenienti per la committenza, sarà necessario scontare l'equivalente alla parte acquirente.

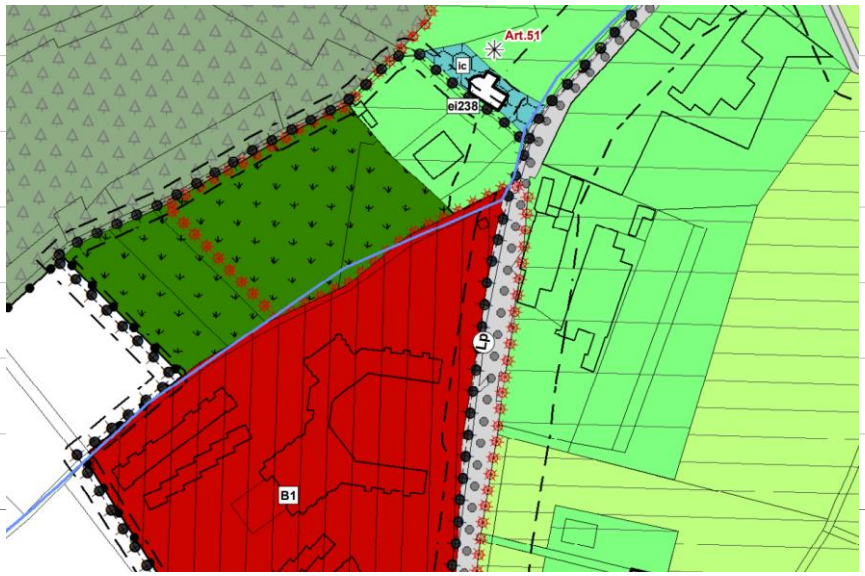
Non sono stati considerati nella presente valutazione, tutti i cespiti fuori uso e/o non riparabili e quindi non commerciabili.

					3%		5%					
Destinazione D'Uso	Piano	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq	Crn	Oneri e Contr.	Progettazione	Profitto	Totale Crn	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. Crn	VCU
Edificio ad uso pozzo Termale	T	11	€ 10.552,77	€ 116.080,43	€ 3.482,41	€ 125.434,32	€ 5.804,02	€ 250.801,18	60	44	-27%	€ 183.920,87
		11		**€ 116.080,43**	**€ 3.482,41**	**€ 125.434,32**	**€ 5.804,02**	**€ 250.801,18**				**€ 183.920,87**
											Valore Arrotondato	**€ 184.000,00**
											inc. terreno	€ 6.000,00
											Valore Arrotondato	**€ 190.000,00**
											Valore al mq	**17.272,73**

Studio Associato M.P. Engineering

Arch. Moreno Lugarà

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI ARCO



AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.12	B1	Aree residenziali consolidate (B101_P)
Art.13	B2	Consolidate speciali (B101_P)
Art.14	B3	Aree residenziali di completamento estensive (B103_P)
Art.15	B4	Aree residenziali di completamento semiestensive (B103_P)
Art.16	B5	Aree residenziali di completamento intensive (B103_P)
Art.15 c.6	EA	Edilizia abitativa popolare (C102_P)
Art.17		Verde Privato (H101_P)
Art.10 bis		Aree inedificabili con vincolo decennale (Z610_P)

11-ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1) *Visura tavolare;*
2) *Visura catasto urbano;*
3) *Planimetrie catastali;*
4) *Visura catasto fondiario;*
5) *Estratto di mappa;*
6) *stralcio PRG;*
7) *documentazione fotografica;*

Arco 15/10/2024 *IL PERITO*

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Data: 30-09-2024
Ora: 14:44:57

Provincia di TRENTO

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Visura nr.209635

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ARCO codice: A372 Comune catastale di ARCO codice: 9 Partita tavolare: 680 Sezione: 2	Ufficio Catasto competente Riva

1 Particelle site nel comune catastale 9 di Arco

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	1115/2		680	Vigna	3	1.245	Euro 8,36	Euro 5,14	G.N. 3433 del 21.11.2013; Prospetto Nr. 424/2013 22.01.2014

Intestati delle particelle indicate al n. 1

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	[redacted]	[redacted]	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1380 del 07.05.2020;

TOTALI DI PARTITA

Particelle	1	Superficie soggetta imposta mq	1.245
Reddito dominicale	Euro 8,36	Superficie esente imposta mq	0
Reddito agrario	Euro 5,14	Totale generale mq	1.245

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Riva del Garda

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE
680 II

COMUNE CATASTALE 9 Arco
Apertura il 31/05/2005
DISTRETTO Riva

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 1380/2020

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 30/09/2024				
		Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1115/2		Vigna	3	1245	8,36	5,14

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

[redacted] **- quota 1/1**

06/12/2007 - G.N. 3831/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 23/10/2007
riguarda p.f. 1115/2

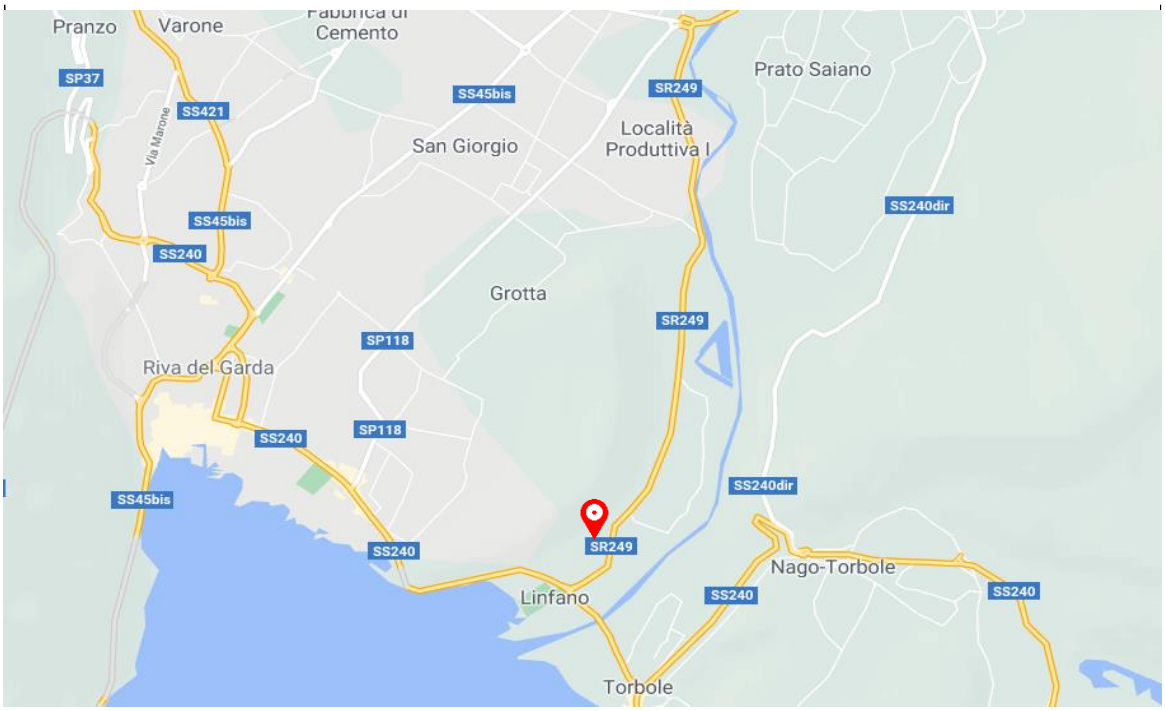
C

21/11/2013 - G.N. 3433/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
Passo a piedi e con veicoli, ai sensi del documento e della planimetria dd. 19.11.2013.
a carico p.f. 1115/2
a favore p.ed. 2366
Contratto d.d. 19/11/2013

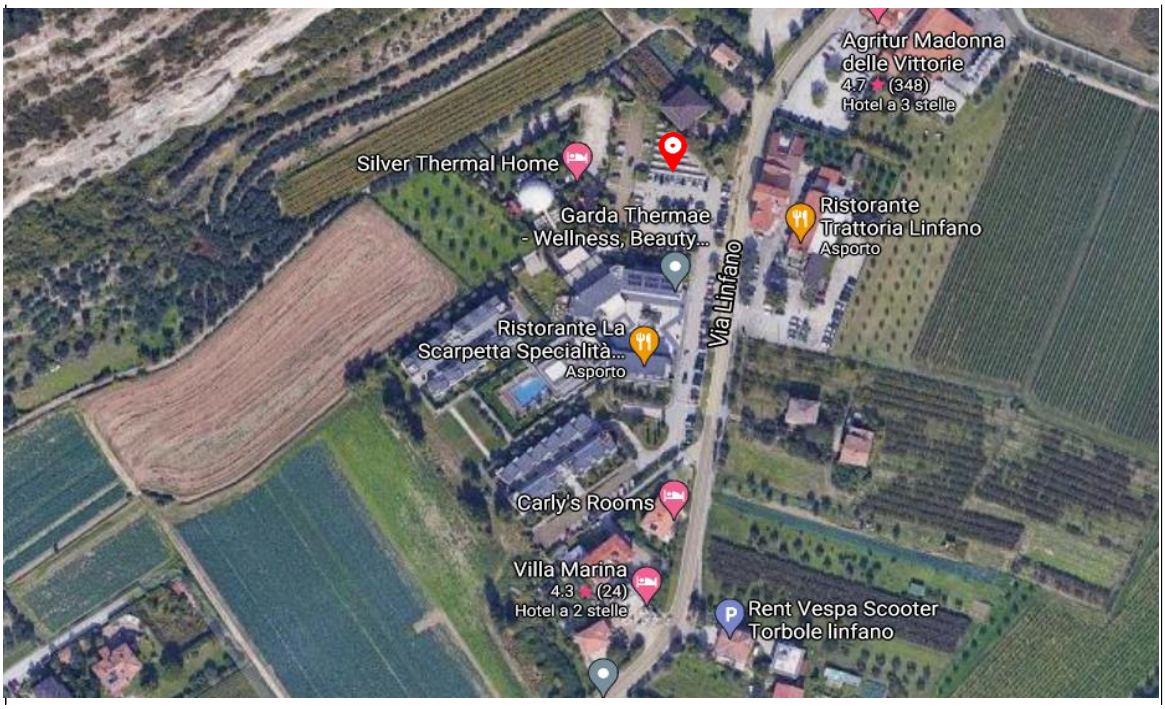
Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

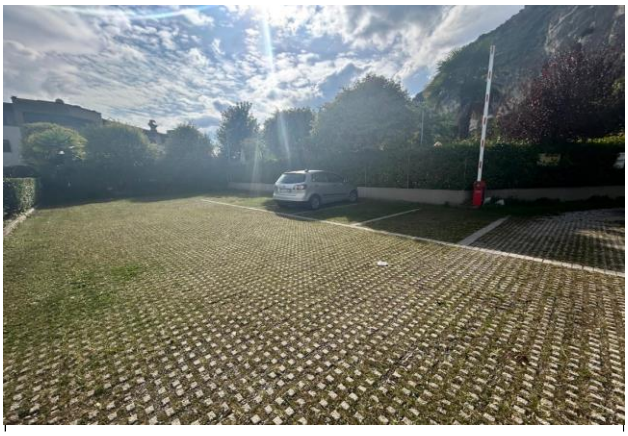


Inquadramento Territoriale nel tessuto urbano cittadino



Inquadramento territoriale nella microzona

IMMAGINI



parcheggi su p.f. 1115/2



parcheggi su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici-pozzo su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici-pozzo su p.f. 1115/2

IMMAGINI



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici-pozzo su p.f. 1115/2



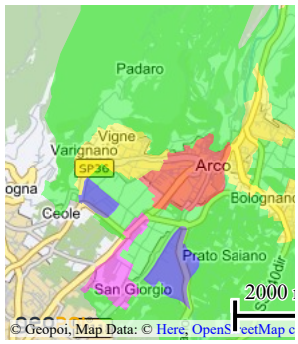
pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2



pannelli fotovoltaici su p.f. 1115/2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: ARCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20E%20S.%20SISTO

Codice zona: B1

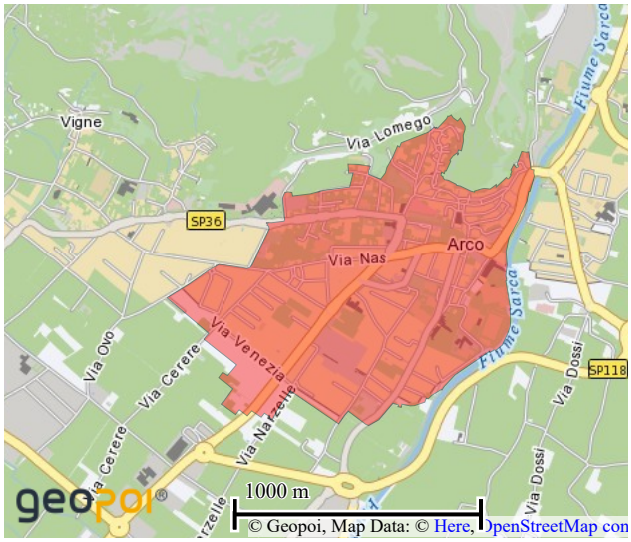
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

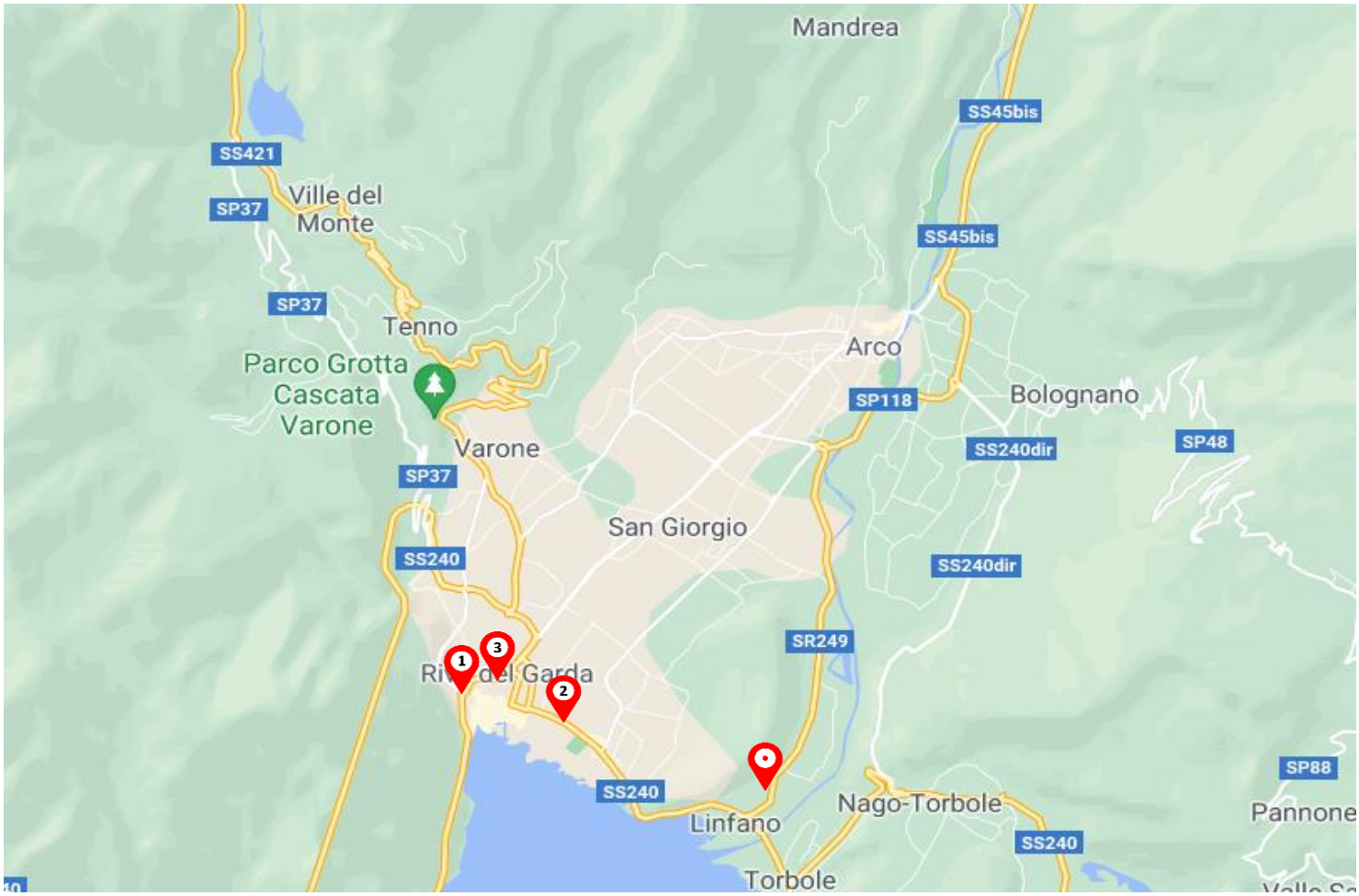
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	2400	2700	L	20	23	L

Stampa Legenda



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI



	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Trentino-Alto Adige/Südtirol	Trentino-Alto Adige/Südtirol	Trentino-Alto Adige/Südtirol	#N/D
Provincia	Trento	Trento	Trento	#N/D
Comune	Riva del Garda	Riva del Garda	Riva del Garda	
Frazione/Località				
Indirizzo	via Bastione	Via Padova	Via Fiume	
Coordinate geografiche				
Posizione	Centrale	Centrale	Centrale	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/113860013/	https://www.immobiliare.it/annunci/110658037/	https://www.immobiliare.it/annunci/112463213/?entryPoint=map	
Tipo fabbricato	Porzione	Immobile Cielo Terra	Immobile Cielo Terra	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia di immobile	Negozio	Negozio	Negozio	
Descrizione sintetica	Immobile composto da:COMMERCIALE	Immobile composto da:COMMERCIALE	Immobile composto da:COMMERCIALE	

Stato manutentivo	Buono	Buono	Ottimo	
Livello impiantistico	Non adeguato	Non adeguato	Non adeguato	
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI				
Livello di piano	0	0	0	
Presenza ascensore	No	No	No	
Presenza box auto	No	No	No	
Presenza posto auto	No	No	No	
Superficie commerciale mq	125	130	121	
Prezzo richiesto €	468000	330000	575000	
Prezzo richiesto €/mq	**3 744 €/mq**	**2 538 €/mq**	**4 752 €/mq**	**#DIV/0!**
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%	-10%

Prezzo medio box auto nella zona **€ 25 000,00**

Prezzo medio posto auto nella zona **€ 12 000,00**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

	Subject	*Comparable 1*	*Comparable 2*	*Comparable 3*	*Comparable 4*
Ubicazione	0	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	
%		-10%	-10%	-10%	
Appeal Archit. e caratt. generali	Appartamento	SUPERIORE	SIMILE	SUPERIORE	
%		-5%	0%	-5%	
Piano	#N/D	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		0%	0%	0%	
Stato manutentivo	Buono	SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	
%		0%	0%	-5%	
Livello impiantistico		SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	
%		0%	0%	-5%	
Dimensioni		INFERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	
%		-10%	15%	-15%	
Altro					
%		0%	0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-35%	-5%	-50%	-10%
Valore Aggiustato Finale		**2 434 €/mq**	**2 411 €/mq**	**2 376 €/mq**	**-**
Peso comparativi		**33%**	**33%**	**33%**	**0%**

Valore unitario medio	**2 400,00 €/mq**

Data indagine di Mercato	08/06/2021

Note

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI



	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Trentino-Alto Adige/Südtirol	Trentino-Alto Adige/Südtirol	Trentino-Alto Adige/Südtirol	#N/D
Provincia	Trento	Trento	Trento	#N/D
Comune	Arco	Arco	Arco	
Frazione/Località				
Indirizzo				
Coordinate geografiche				
Posizione	Centrale	Centrale	Centrale	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/109030747/	https://www.immobiliare.it/annunci/111472195/	https://www.immobiliare.it/annunci/111472491/	
Tipo fabbricato	Terreno	Terreno	Terreno	
Destinazione	Agricola	Agricola	Agricola	
Tipologia di immobile	improduttivo	improduttivo	improduttivo	
Descrizione sintetica	Immobile composto da: terreno	Immobile composto da: terreno	Immobile composto da: terreno	

Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	
Livello impiantistico	Non adeguato	Non adeguato	Non adeguato	
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	
Livello di piano	0	0	0	

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI				
Presenza ascensore	No	No	No	
Presenza box auto	No	No	No	
Presenza posto auto	No	No	No	
Superficie commerciale mq	3300	1900	2300	
Prezzo richiesto €	43000	27000	25000	135000
Prezzo richiesto €/mq	**13 €/mq**	**14 €/mq**	**11 €/mq**	**#DIV/0!**
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%	-10%

Prezzo medio box auto nella zona **€ 25.000,00**

Prezzo medio posto auto nella zona **€ 12.000,00**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TABELLA COMPARATIVI

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

	Subject	*Comparable 1*	*Comparable 2*	*Comparable 3*	*Comparable 4*
Ubicazione	0	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%		30%	30%	30%	
Appeal Archit. e caratt. generali	Appartamento	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%		10%	10%	20%	
Piano	#N/D	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		0%	0%	0%	
Stato manutentivo	Buono	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%		10%	10%	10%	
Livello impiantistico		SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%		0%	0%	0%	
Dimensioni		SUPERIORE	SIMILE	SUPERIORE	
%		10%	0%	10%	
Altro					
%		0%	0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		50%	40%	60%	-10%
Valore Aggiustato Finale		**20 €/mq**	**20 €/mq**	**18 €/mq**	**-**
Peso comparativi		**33%**	**33%**	**33%**	**0%**

Valore unitario medio	**20,00 €/mq**

Data indagine di Mercato	08/06/2021

Note