
S.IT.VAL.

SOCIETÀ ITALIANA VALUTAZIONI S.R.L.

STIMA ASSICURATIVA

TERME MERANO

Merano (BZ)

31 Dicembre 2019

Copia per la Compagnia di Assicurazione

Padova, 31 Agosto 2020
Pos. n° 15920.080/AL

Abbiamo effettuato l'aggiornamento della stima assicurativa delle immobilizzazioni tecniche indicateci da:

TERME MERANO

Merano (BZ)

Esprimiamo in questo rapporto la nostra opinione, al **31 Dicembre 2019**, sul loro **Valore a Nuovo**. Tale opinione si basa sulla nostra precedente stima, redatta in data 31 Dicembre 2018, integrata con i movimenti (investimenti e alienazioni) intervenuti nel periodo e rilevati durante il recente sopralluogo alle installazioni.

OGGETTO E OBIETTIVI DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni patrimoniali della Società, oggetto di copertura assicurativa secondo la Polizza Italiana di Assicurazione Incendio - Rischi Industriali.

La Stima Preventiva non è una stima accettata ai sensi dell'art. 1908 C.C., secondo comma e che, pertanto, in caso di sinistro, l'Assicuratore si riserva la possibilità di verificare l'effettivo ammontare del danno.

VALORE A NUOVO

Il "Valore a Nuovo"(VN) indica per i **beni immobili**, la spesa necessaria per la loro integrale ricostruzione a nuovo, con materiali e manufatti attualmente disponibili, di equivalente utilità e con identiche caratteristiche architettoniche e dimensionali.

Per i **beni mobili**, il Valore a Nuovo indica il costo di rimpiazzo dei beni con altri nuovi, eguali, presenti sul mercato, oppure - qualora indisponibili - equivalenti per rendimento (cioè di pari capacità produttiva), comprensivi delle spese di trasporto e di montaggio.

I valori a cui si è pervenuti, sono stati suddivisi, in relazione alla tipologia ed al trattamento assicurativo, secondo le seguenti partite:

- ◆ **Fabbricati:** include tutte le costruzioni (fondazioni, opere in cemento armato, impianti idrosanitari, opere esterne, nonché le spese indirette come la progettazione, la direzione dei lavori, i collaudi, l'organizzazione cantiere, ecc).
- ◆ **Macchinari:** comprende le macchine, gli impianti specifici, gli impianti generici (idrici, termici, elettrici, condizionamento, riscaldamento, ecc.), le attrezzature generali e speciali, i mobili e le macchine ordinarie d' ufficio, i mezzi interni di trasporto e di sollevamento.
- ◆ **Macchine ed impianti elettronici:** include server, personal computer, stampanti, scanner, plotter, audio-video, lettori badge, apparecchiature di rete, fotocopiatrici, fax, impianti controllo accessi, impianti telefonici, sistemi antintrusione, impianti rilevazione fumi, impianti cercapersone e controllo presenze, nonché, in generale, tutti quei beni od impianti contenenti rilevante componente elettronica.
- ◆ **Opere di presa e condotta forzata:** comprende la galleria con tutte le opere di captazione dell'acqua di sorgente, i fabbricati tecnici di servizio, la condotta di convogliamento dall'opera di presa allo stabilimento delle terme.
- ◆ **Lavori in corso:** include i lavori non ancora ultimati alla data della stima.

Restano esclusi dalla stima altri beni o voci quali:

- terreni
- scavi di sbancamento (esclusa la galleria)
- materie prime
- semilavorati
- prodotti finiti
- ricambi
- macchinari dichiaratici come fuori servizio
- automezzi targati
- immobilizzazioni immateriali
- beni di terzi o a noleggio
- beni già assicurati
- beni assicurabili solo a condizioni speciali

MODALITÀ DELL'INTERVENTO E LIMITI DELLA STIMA

Al fine di determinare i valori di cui sopra, la Società Italiana Valutazioni S.r.l. (S.It.Val.) ha eseguito una ispezione dei beni oggetto di stima ed ha utilizzato il Metodo del Costo basato sul costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare o ricostruire un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Il costo di rimpiazzo o di ricostruzione è stato determinato considerando:

- I prezzi di mercato per l'acquisto o la costruzione di beni nuovi, uguali od analoghi a quelli oggetto di stima.
- I costi d'installazione ed allacciamento.
- I costi per la costruzione od i lavori in economia comprendendo manodopera, materiali, manufatti, profitti ed onorari.

Non sono stati invece inclusi nella configurazione dei costi di rimpiazzo: gli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione, i contributi, gli incentivi e le agevolazioni di cui la proprietà in oggetto eventualmente beneficia.

Alcuni tipi di beni (ad esempio attrezzature generiche e specifiche, mobili e macchine d'ufficio) sono stati descritti sinteticamente per gruppi omogenei.

S.It.Val. assume completa responsabilità sul valore globale delle partite assicurative e non sui valori di dettaglio che, comunque, non sono vincolanti ai fini della determinazione dell'ammontare dell'eventuale danno.

S.It.Val. non ha verificato la titolarità e la conformità alla normativa vigente delle immobilizzazioni tecniche considerate, né ha effettuato accertamenti in ordine all'esistenza di diritti di terzi e alla presenza di passività ambientali gravanti sulla proprietà.

Per l'esecuzione del servizio, S.It.Val. si è basata su documentazione, disegni e informative fornite dal Cliente, assumendole per complete e veritiere, e non oggetto di una loro sistematica verifica.

CONTENUTO DEL RAPPORTO

I risultati della valutazione eseguita da S.It.Val. sono stati riassunti nel presente elaborato peritale, articolato come segue:

- questa lettera introduttiva che, identificata la proprietà stimata, descrive lo scopo e le caratteristiche della Stima Preventiva, le premesse ed il processo valutativo su cui essa è fondata e contiene le conclusioni di valore per partita assicurativa;
- un rapporto inventariale delle immobilizzazioni tecniche stimate.

CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, al **31 Dicembre 2019**, i valori delle Immobilizzazioni Tecniche stimate si possano ragionevolmente esprimere, suddivisi per partita assicurativa, come segue:

	Valore a Nuovo (Euro)
Fabbricati	65.489.722,00
Macchinari	39.367.419,00
Macchine ed impianti elettronici	3.690.454,00
Opere di presa e condotta forzata	3.992.521,00
Lavori in corso	307.000,00
TOTALE	112.847.116,00

Distinti saluti

Società Italiana Valutazioni S.r.l.

Gianni Montecchio



NOTE COMPLEMENTARI

S.It.Val. manterrà strettamente riservati i dati e tutte le informazioni di cui è entrata in possesso durante l'espletamento del servizio e si impegna a non divulgarli o renderli noti a terzi.

Il rapporto predisposto da S.It.Val. potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità in esso indicate e, pertanto, S.It.Val. si ritiene sollevata da ogni responsabilità per l'uso improprio dello stesso, da parte del Cliente o di altri terzi da Lui incaricati.

Il Cliente, pur essendo l'unico destinatario dei valori e del rapporto di stima, potrà fornire il rapporto redatto da S.It.Val. alla Sua Società di brokeraggio assicurativo e/o alla Sua Compagnia di assicurazione, nonché a qualsiasi Suo consulente che lo assista in campo assicurativo.

I valori indicati in lettera e negli allegati non comprendono l'IVA.

S.IT.VAL.
SOCIETÀ ITALIANA VALUTAZIONI S.r.l.

www.sitval.it
info@sitval.it