
S.IT.VAL.

SOCIETÀ ITALIANA VALUTAZIONI S.R.L.

STIMA ASSICURATIVA

TERME MERANO

Merano (BZ)

31 Dicembre 2019

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.

TABELLA AREE

- ELENCO AREE E REPARTI -

PIANO	AREE
<i>STABILIMENTO</i> 001 TERME MERANO	
<i>FABBRICATO</i> 001 MERANO (BZ)	
PGE GENERALE	0010 FABBRICATI
	0020 CONTENUTO
	0030 IMPIANTI FISSI
	0040 IMPIANTI ELETTRONICI
	0050 MACCHINE ELABORAZIONE DATI
	0060 OPERE DI PRESA E CONDOTTA

INVENTARIO CESPITI

ORGANIZZATO PER
PARTITA ASSICURATIVA

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					
000010.0050	1	COMPLETAMENTO SAUNA	0000	001	
			2014	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	
.0060	1	INTERVENTI VARI AI FABBRICATI	0000	001	
			2016	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	
.0070	1	OPERE PER DOCCE ESTERNE	0000	001	
			2013	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	
.0080	1	GARAGE INTERRATO	0000	001	
		Sup. Coperta: 4547 MQ	2011	PGE/0010	
		Sup.Totale: 20753 MQ		<i>FABBRICATI</i>	
		fondazioni in ca			
		strutture in ca e cap			
		serramenti metallici			
		pavimentazione in asfalto			
		pitture di decoro			
.0090	1	PERCORSO KNEIPP	0000	001	
			2016	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	
.0100	1	AMPLIAMENTO SAUNE SALE RIPOSO POOL SUITE	0000	001	
		Sup. Coperta: 498 MQ	2018	PGE/0010	
		Sup.Totale: 1016 MQ		<i>FABBRICATI</i>	
		costruzione su piu' piani			
		struttura in carpenteria metallica			
		pavimenti in legno, ceramica, marmo			
		tamponamenti e divisori in legno vetro e alluminio,			
		cartongesso			
		controsoffitti			
		scale in marmo			
		porte in legno e nobilitato			
		sistemazione esterna area sauna in legno			
		migliorie bistro' ed esterno			
		varie minori			
.0110	1	FABBRICATI INTERVENTI VARI	0000	001	
			2019	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	
		nuovo ingresso emergenza			
		magazzino raccolta rifiuti			
.0120	1	ROTONDA	0000	001	
			2019	PGE/0010	
				<i>FABBRICATI</i>	

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	FABBRICATI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					

TOTALE PARTITA ASSICURATIVA					65.489.722,00 VN
------------------------------------	--	--	--	--	-------------------------

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINARI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					
000020 . 0150	1	VASCA IDROMASSAGGIO Costruttore: JACUZZI	0000 2016	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0160	1	SERIE DI IMPIANTI PER DOCCE ESTERNE	0000 2013	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0170	1	ATTREZZATURE PER BAR struttura per bar mobile mobili ed arredi banconi e frigoriferi macchine ed attrezzature varie	0000 2011	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0180	1	ATTREZZATURE PER BISTRO' ampliamento stand Natalizio cassette	0000 2012	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0190	1	ARREDI PER BISTRÒ	0000 2013	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0200	1	ESTENSIONE BAR OUTLET NATALE	0000 2015	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0210	1	MOBILI ED ARREDI PER SAUNA	0000 2013	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0220	1	ARREDAMENTO SPA & VITAL	0000 2018	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0230	1	ARREDAMENTO FITNESS bancone ingresso	0000 2018	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0240	1	ARREDAMENTO BISTRO'	0000 2018	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINARI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					
000020 . 0330	1	CABINA NEVE	0000	001	
		generatore di neve	2016	PGE/0020	
		cabina		<i>CONTENUTO</i>	
		impiantistica			
. 0340	1	ARREDI VARI 2016	0000	001	
			2016	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0350	1	MOBILI ED ARREDI BISTRO' 2017	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0360	1	ATTREZZATURE PER BISTRO'	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0370	1	ATTREZZATURE VARIE	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0380	1	ATTREZZATURE FITNESS	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0390	1	ATTREZZATURE POOL SAUNA	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0400	1	ATTREZZATURE SPA	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0410	1	ATTREZZATURE TERME	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
. 0420	1	CABINA MASSAGGI	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	
		2 posti			
. 0430	1	SCIVOLO BLU PER BAMBINI	0000	001	
			2017	PGE/0020	
				<i>CONTENUTO</i>	

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINARI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce Matricola 1 Matricola 2 Matricola 3	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto Data Inserimento	Fabbricato Piano/Area	EURO
000020 . 0540	1	ATTREZZATURE PER CUCINA 2019	0000 2019	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0550	1	SKYPOOL	0000 2019	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
000030 . 0000	1	ATTREZZATURE GARAGE	0000 2011	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
		comprendente:			
. 0010	1	ATTREZZATURE VARIE GARAGE	0000 2011	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
		mobili ed arredi attrezzature varie e minute segnaletica varia sollevatori per disabili			
. 0020	1	SEGNALETICA VIABILITÀ PARCHEGGIO	0000 2015	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
000040 . 0000	1	MOBILI ED ARREDI TERME	0000 2011	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
		comprendente:			
. 0010	1	MOBILI ED ARREDI	0000 2011	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
		per uffici per aree al pubblico			
. 0020	1	MOBILI ED ARREDI 2015	0000 2015	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0030	1	MOBILI ED ARREDI UFFICIO 2017	0000 2017	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	
. 0040	1	MOBILI ED ARREDI 2019	0000 2019	001 PGE/0020 <i>CONTENUTO</i>	

SOCIETA'	INSER S.p.A.		NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO		
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINARI		DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					
000050 . 0000	1	IMPIANTI TERME	0000	001	
			2011	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
		comprendente:			
. 0010	1	DEGASATORE ABBATTIMENTO RADON	0000	001	
		Costruttore: SEPA	2013	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
. 0020	1	ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE E F.M.	0000	001	
			2011	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
		arrivo 15 kv			
		2 gruppi elettrogeni a gas Menag 412 kva/320 kw			
		1 gruppo elettrogeno FG Wilson P350P1 200 kw			
		con serbatoio gasolio			
		quadro MT			
		2 trafo da 1000 kva			
		quadri di BT			
		rifasamenti			
		quadri di zona			
		distribuzione con cavi			
		messa a terra			
		quadri per controllo illuminazione			
		corpi illuminanti			
		palloni per effetti luce			
		gruppi UPS Sicon			
. 0030	1	CORPI ILLUMINANTI A LED	0000	001	
			2016	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
. 0040	1	CORPI ILLUMINANTI A LED	0000	001	
			2017	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
. 0050	1	ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE	0000	001	
			2014	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
		implementazioni varie			
. 0060	1	INCREMENTO IMPIANTO ELETTRICO	0000	001	
			2015	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
		illuminazione varia			
. 0070	1	ADEGUAMENTI CABINA MT	0000	001	
			2013	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINARI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					
000060.0060	1	VENTILAZIONE	0000	001	
			2011	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
		aspiratori			
		canalizzazioni			
.0070	1	IMPIANTI SPECIFICI GARAGE	0000	001	
			2018	PGE/0030	
				<i>IMPIANTI FISSI</i>	
TOTALE PARTITA ASSICURATIVA					39.367.419,00 VN

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	MACCHINE ED IMP. ELETTRONICI	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato	EURO
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area	
Matricola 2					
Matricola 3					

000090 . 0090	1	MACCHINE ELABORAZIONE DATI 2019	0000	001	
			2019	PGE/0050	
			<i>MACCHINE ELABORAZIONE DATI</i>		

TOTALE PARTITA ASSICURATIVA	3.690.454,00	VN
------------------------------------	---------------------	----

SOCIETA'	INSER S.p.A.	NUMERO POSIZIONE	15920-080
STABILIMENTO	001	TERME MERANO	
PARTITA ASSICURATIVA	LAVORI IN CORSO	DATA RIFERIMENTO	31/12/19

Codice Voce	QTA	DESCRIZIONE	Anno Acquisto	Fabbricato
Matricola 1			Data Inserimento	Piano/Area
Matricola 2				
Matricola 3				
000110.0010	1	LAVORI IN CORSO	0000	001
			2019	PGE/0010
				<i>FABBRICATI</i>
TOTALE PARTITA ASSICURATIVA				307.000,00 VN

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

www.sitval.it
info@sitval.it