

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

STIMA DEL VALORE DI VARI BENI MOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MONTECATINI TERME S.P.A.
VIA G. VERDI N.41 - 51016 MONTECATINI TERME (PT)
PARTITA IVA N. 00466670585

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Dr. Ing. Ernesto Marcianò**, nato a Pistoia (PT) il 29/10/1971, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Pistoia, n°20 (sez. B), consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di Pistoia (PT) – sez. civile, con studio professionale in via delle Melocche n.41/1 - 51039 Quarrata (PT), in data 16/03/2021, è stato incaricato in qualità di “Consulente Tecnico” dalla società “TERME DI MONTECATINI S.p.a.”, con sede amministrativa in Via G. Verdi, n.41 - 51016 Montecatini Terme (PT), P. IVA 00466670585, REA 68340, di accertare il valore di stima relativo a taluni beni mobili di pertinenza della committenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Quesito. Più in particolare veniva posto il seguente quesito: “accerti il Consulente Tecnico, esperite le verifiche e le indagini ritenute opportune, il valore di stima di taluni beni a cespite della società “TERME DI MONTECATINI S.p.a.” (T.D.M. S.p.a.), quali:

1. Biblioteca, arredamenti, mobili accessori ed attrezzature da ufficio della sede **amministrativa** - Viale Giuseppe Verdi, nr.41, 51016 Montecatini Terme (PT);
2. Arredamento ed accessori dell'area benessere (Spa), attrezzature delle palestre, beni strumentali, arredamento ed attrezzature mediche degli ambulatori, arredo piscina -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Perizia tecnico valutativa -TERME DI MONTECATINI S.p.a. -

Pag. 1 di 14

-
- Stabilimento Terme **Redi** - Viale Alessandro Bicchierai, 62, 51016 Montecatini Terme (PT);
3. Bar - Stabilimento Terme **Redi** - Viale Alessandro Bicchierai, 62, 51016 Montecatini Terme (PT);
 4. Arredamento ed accessori posti allo stabilimento il “**Tettuccio**” - Piazza Domenico Giusti, 51016 Montecatini Terme (PT);
 5. Arredamento, attrezzature ed accessori dell’area benessere (Spa) **Excelsior** - Viale Giuseppe Verdi, 61, 51016 Montecatini Terme (PT);
 6. Arredamento ed accessori posti allo stabilimento “**Tamerici**” - Via delle Tamerici, 69, 51016 Montecatini Terme (PT);
 7. Arredamento ed accessori posti allo stabilimento “**La Salute**” - Via della Salute, 20, 51016 Montecatini Terme (PT);
 8. Arredamento ed accessori allo stabilimento “**La Torretta**” - Via Pietro Baragiola, 35, 51016 Montecatini Terme (PT);
 9. Impianti e beni strumentali posti al “**Tennis Torretta**” - Viale dei Lecci, 2, 51016 Montecatini Terme (PT);
 10. **Centrale termica** posta nel locale Serra di - Viale Alessandro Bicchierai, 51016 Montecatini Terme (PT);

inventariati alla data del 30/04/2022, nell’ipotesi che i vari beni siano in esercizio senza soluzione di continuità dell’attività aziendale, per essere atti a svolgere l’uso al quale sono destinati.

I vari beni mobili dovranno essere stimati nell’ipotesi che gli stessi siano venduti per essere atti a svolgere l’uso al quale sono destinati, per una continuità dell’attività aziendale, nell’attuale sito di installazione.

Premessa

Per valore di stima si intende il valore economico risultato dalle operazioni di stima, propriamente espresse con una perizia, con le quali si cerca in genere di determinare il più probabile valore venale in normale commercio di un dato bene. Esso è pertanto determinato "in primis" dal valore materiale del bene stesso, corretto da altri fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, ed "in secundis" dall'appetibilità commerciale del bene stesso. Appurata la condizione del mercato del settore degli articoli oggetto della perizia, e dello stato d'uso e manutenzione, il concetto di "valore di stima" assume un'importanza particolare nella valutazione riferita a beni in esercizio senza soluzione di continuità dell'attività aziendale.

Assunte pertanto le necessarie informazioni ed espletati i richiesti accertamenti, risponderò al quesito postomi avvalendomi anche delle conoscenze acquisite nelle varie esperienze professionali.

Alcuni cenni in merito ai principali aspetti aziendali e societari

Prima di passare all'analisi delle singole merci, attrezzature e macchinari e dei relativi criteri di valutazione, appare utile fornire alcuni cenni in ordine agli aspetti aziendali e societari più significativi riguardanti l'azienda oggetto di indagine, riassunti efficacemente dal sito internet <https://www.termemontecatini.it/societa-trasparente/>:

La società Terme di Montecatini S.p.A. amministra uno dei compendi termali più conosciuti e rinomati d'Italia e nel Mondo. L'importanza che il termalismo riveste per l'economia e lo sviluppo turistico di Montecatini Terme è fondamentale in quanto il nome stesso di Montecatini risulta da sempre indissolubilmente legato alle Terme e al concetto di benessere. Da qui l'imperativo, per la Terme di Montecatini S.p.A., di cercare sempre di

percorrere, con la massima determinazione e correttezza, ogni possibile via per garantire ai propri clienti, servizi di prim'ordine ed un futuro di sviluppo e rinnovamento per l'intero compendio termale.



Criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico

L'impostazione della presente relazione, per ogni bene stimato, tiene conto delle fondamentali indicazioni date dalle condizioni e valori di mercato del periodo e dalle indicazioni fornite dalla società committente. Per localizzare ed inventariare fisicamente i vari beni, il C.T. ha provveduto verificare i vari beni nei diversi locali della committenza e, svolti gli opportuni riscontri, ne ha ricavato il valore di stima.

Al fine di assolvere l'incarico conferitogli, lo scrivente ha analizzato la documentazione in possesso della proprietà con particolare riguardo a quella dei beni strumentali (contratti di acquisto, descrizioni, ecc.), ed ha poi stilato l'inventario e stima dei beni mobili strumentali presenti negli stabilimenti e sede amministrativa, di Montecatini Terme (PT).

Per identificare, inventariare, ed accertare lo stato e le caratteristiche dei vari beni, sono stati effettuati dal C.T. vari sopralluoghi alle location dei beni, per localizzare ed inventariare fisicamente i vari cespiti il C.T. ha provveduto ad elencare tutto quanto ha trovato nei diversi siti e locali delle Società, ne ha cercato il "riferimento cespiti", anno e valore di acquisto più probabile e, svolti riscontri opportuni, ne ha ricavato il valore di stima. In sintesi il metodo operativo adottato dal CT, ovvero l'elencazione e conseguente stima dei beni presenti fisicamente in azienda, deve prevedere un sia pur piccolo margine di errore. Nell'ambito dei sopralluoghi è stato effettuato l'inventario dei beni strumentali allegato alla presente (allegato "A") ed un rilievo fotografico descrittivo dei beni e del relativo stato al momento dell'inventario, che si allega (allegato "B").

Per realizzare un corretto processo di valutazione dei vari elementi risultanti nell'intera realtà aziendale, è stato valutato e stimato ogni singolo componente impostando contestualmente una attenta revisione critica di ogni singola voce. Il metodo di valutazione ritenuto più adeguato



al caso specifico è quello analitico secondo il quale le varie classi di beni mobili devono essere analizzate per macro-settore merceologico, verificandone il loro grado qualitativo per ricavarne una valutazione economica realistica. Pertanto i vari beni sono stati suddivisi in categorie e successivamente raggruppati in sottocategorie omogenee.

Per ricavare il valore di stima lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo in particolare al criterio di stima comunemente definito “metodo comparativo” o di “mercato” basato sul confronto dei beni da stimare con beni simili o assimilabili – e dunque in analoghe condizioni d’uso – dei quali è noto il prezzo o, in alternativa, con il “metodo del costo” che esprime il costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare il bene stimato con uno nuovo di analoghe caratteristiche ed utilità deprezzandolo in considerazione del fatto che l’oggetto non è nuovo. Mentre con il primo metodo il valore individuato è già attualizzato e perfettamente definito (in quanto derivato dal confronto diretto del bene con un bene caratterizzato da analoghe qualità e condizioni d’uso) con il secondo si deve procedere con una correzione al fine di compensare la perdita di valore derivante all’oggetto dal deterioramento fisico, dal calo prestazionale, dall’obsolescenza funzionale e/o estetica, dall’eventuale non corrispondenza a nuove normative tecnico-infortunistiche, dall’eventuale mancanza di certificazioni e/o omologazioni del prodotto. Al fine di ricavare il valore dei beni in uso, ai valori ricavati come descritto sopra, sono stati successivamente applicati i congrui fattori incrementali in considerazione del fatto che i beni sono installati e funzionanti, che i macchinari, attrezzature ed impianti risultano idonei a svolgere l’uso al quale sono destinati, e fanno parte – nel loro insieme - di un complesso aziendale in grado di fornire una buona efficienza produttiva. Le valutazioni ricavate risultano da quanto constatato da chi scrive, ovvero, che il complesso aziendale dei beni ad oggi è in grado di fornire una buona efficienza produttiva. Questa constatazione ha suggerito al perito di poter aumentare in alcuni casi il mero valore oggettivo di “mercato” dei vari beni strumentali che sono evidentemente in grado – nell’ipotesi di utilizzo senza soluzione di continuità – di assicurare almeno a medio termine una buona qualità produttiva.

Per facilitare la lettura dei valori, per ogni articolo stimato, il dettaglio dei beni di ogni categoria merceologica è stato allegato alla presente relazione (allegato "A").



1. Biblioteca, arredamento, mobili accessori ed attrezzature da ufficio, posti nella sede amministrativa - Viale Giuseppe Verdi, 41, 51016 Montecatini Terme (PT)

Biblioteca

Per definire il valore economico dei libri, enciclopedie, trattati, spartiti ecc. contenuti nella biblioteca della sede amministrativa T.D.M. S.p.a. di via G. Verdi, 41, Montecatini Terme (PT), è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario. La "biblioteca" comprende vari spartiti musicali, dizionari della lingua italiana, Leggi d'Italia, planimetrie, disegni e piante originali della progettazione delle Terme di Montecatini, libri riviste e fascicoli sia dell'epoca del '900 che più recenti, che trattano gli argomenti sulle acque di Montecatini, libri sulle Terme di Ischia, le acque di termini Imerese, Acque Minerali di Recoaro, Acque di Nocera, Acque di Porretta, enciclopedie mediche e terapie cliniche, testi di biologia medicale, una quantità rilevante di libri inerenti alle varie acque del mondo, una raccolta dei disegni delle Fabbriche Regie dei bagni di Montecatini, una guida delle "acque di Montecatini" di Carlo Fedeli, varie stampe del '900 e fotografie d'epoca, i Sali Tamerici, un trattato di Alessandro Bicchierai sui bagni di Montecatini, oltre alle riviste delle Terme e dei Bagni di Montecatini del 1920/30.

Per ricavare la valutazione di detta "Biblioteca" il CT ha ritenuta rilevante considerare l'offerta di acquisto di € 700.000,00 corrisposta a T.D.M. S.p.a. circa 4 anni fa dal Comune di Montecatini, valore questo ritenuto "a ribasso" in attesa di valutazione dell'unicità, delle ottime condizioni di conservazione, della notevole quantità ed importanza dei vari beni componenti "la Biblioteca".

Valutazione della "Biblioteca": € 700.000,00 ÷ 1.000.000,00



Perizia tecnico valutativa -TERME DI MONTECATINI S.p.a. -

Per la “Biblioteca” il CT ritiene che sia preferibile usare i termini “valutazione” e/o “valore” piuttosto che “stima” perché quest’ultima tende a coprire un’area concettuale più ristretta rispetto alle prime, vale a dire quella della valutazione economica, se non addirittura di quella puramente monetaria, ed ha ricavato una valutazione compresa tra due valori, il minimo e massimo. Le variabili che determinano questa escursione del valore sono numerose, le aste, ad esempio, sono un contesto molto particolare, per i meccanismi che mettono in atto, per il tipo di partecipazione e per molti altri condizionamenti.

L’attività complessa della valutazione della “Biblioteca”, si specchia in un fenomeno estremamente articolato che è il mercato specifico dei beni in esame, in quanto è l’attore principale di qualunque attività di valutazione, anche quello culturale.

Considera inoltre che l’errore che corre il rischio di fare chiunque si approssimi all’attività di valutazione in oggetto, è di pensare che un dato bene abbia un valore stabile e certo, esprimibile in una cifra oggettiva e inattaccabile.

Arredi, mobili ed accessori da ufficio

Per definire il valore economico dei mobili ed accessori da ufficio posti nella sede amministrativa T.D.M. S.p.a. di via G. Verdi, 41, Montecatini Terme (PT), è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario. Di ogni articolo è stato valutato il probabile valore, interpellando commercianti di beni medesimi, e consultando vari siti web di pertinenza. I beni descritti in oggetto sono risultati con un buono stato d’uso e manutenzione.

Valore di stima: € 203.240,00

2. Arredamento ed accessori dell'area benessere (Spa), attrezzature delle palestre, beni strumentali, arredamento ed attrezzature mediche degli ambulatori, posti nello Stabilimento Terme Redi - Viale Alessandro Bicchierai, 62, 51016 Montecatini Terme PT

Per definire il valore economico degli arredamenti, dei mobili ed accessori da ufficio, e delle varie attrezzature medicali e non, presenti nello stabilimento "REDI", è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario, ne è stato verificato l'anno e prezzo di acquisto delle rispettive fatture e contratti di compravendita trovati, e sono stati consultati vari siti web di pertinenza. I vari beni sono risultati con un discreto stato d'uso e manutenzione.

Valore di stima: € 210.430,00

3. BAR – STABILIMENTO REDI

Al fine di ricavare il valore dei beni del "bar" in uso, il CT ha considerato che i vari beni sono installati e funzionanti, e risultano idonei a svolgere l'uso al quale sono destinati.

Valore di stima: € 8.000,00

I beni analizzati del "bar" si presentano in buone condizioni di conservazione ed efficienza. Per quanto riguarda la qualità, si rilevano elementi di produzione specialistiche per uso professionale.

4. Arredamento ed accessori dello stabilimento il TETTUCCIO - Piazza Domenico Giusti, 51016 Montecatini Terme PT

Per definire il valore economico degli arredamenti, dei mobili ed accessori in oggetto, è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario, sono

stati interpellati commercianti di beni medesimi, e sono stati consultati vari siti web di pertinenza.

Valore di stima arredamento del BAR - TETTUCCIO = € 125.290,00

Valore di stima arredamento della Sala scrittura - TETTUCCIO = € 154.370,00

Tutte le indagini condotte presso i vari operatori specializzati ed anche attraverso i siti internet di pertinenza hanno portato a precipue informazioni sul valore dei beni che sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore dei beni, della loro età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale.

L'arredo si è rivelato di buona qualità e coerente con lo stile dei locali stessi. A tutto questo che implica oltreché una valutazione funzionale anche una valenza estetica, si deve aggiungere come tutto l'arredo sia in buone condizioni di conservazione. Non si può dimenticare che in un caso particolare come quello trattato, il valore di un bene mobile, quale l'arredamento, non può essere considerato solo per sé stesso ma deve essere considerato in un ambiente come nella fattispecie assume valenze particolari dall'essere coevo al bene stesso: il complesso arredo in un ambiente tipo, diventa sinergico quando il decoro di vetrate, lampadari, specchiere confluisce nel determinare una atmosfera "d'epoca" in questo caso riferibile al "novecento" sviluppatosi nel periodo tra la fine dell'Ottocento e 1930 circa.

5. Arredamento ed accessori dell'area benessere (Spa) EXCELSIOR - Viale Giuseppe Verdi, 61, 51016 Montecatini Terme (PT)

Per definire il valore economico de beni presenti nell'area benessere Excelsior, è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario, sono stati interpellati commercianti di beni medesimi, e sono stati consultati vari siti web di pertinenza.

Valore di stima = € 8.040,00

L'arredo e le attrezzature si sono rivelate di buona qualità e con egregie condizioni di conservazione.



6. Arredamento ed accessori posti allo stabilimento "Tamerici" - Via delle Tamerici, 69, 51016 Montecatini Terme PT

Per definire il valore economico dell'arredamento posto nello stabilimento "Tamerici" - Via delle Tamerici, 69, 51016 Montecatini Terme (PT), è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario. Di ogni articolo è stato valutato il probabile valore, interpellando commercianti di beni medesimi, e consultando vari siti web di pertinenza. I beni in oggetto sono risultati con un buono stato d'uso e manutenzione.

Valore di stima = € 32.890,00

7. Arredamento ed accessori posti allo stabilimento "La Salute" - Via della Salute, 20, 51016 Montecatini Terme (PT).

Per definire il valore economico dell'arredamento posto nello stabilimento "La Salute" - Via della Salute, 20, 51016 Montecatini Terme (PT), è stato analizzato il grado di qualità e stato di conservazione di ogni singola voce di inventario. Di ogni articolo è stato valutato il probabile valore, interpellando commercianti di beni medesimi, e consultando vari siti web di pertinenza. I beni in oggetto sono risultati con un buono stato d'uso e manutenzione.

Valore di stima = € 14.925,00

8. Arredamento ed accessori allo stabilimento "La Torretta" - Via Pietro Baragiola, 35, 51016 Montecatini Terme PT

Nell'area dello stabilimento la Torretta sono risultate presenti nr,50 sedie in plastica impilabili, di modesto valore e condizioni d'uso e manutenzione.

Valore di stima = € 500,00



Perizia tecnico valutativa -TERME DI MONTECATINI S.p.a. -

9. Complesso sportivo “Tennis Torretta” in Montecatini Terme (PT), Piazzale Torretta n.2

Impianti, attrezzature, mobili ed arredi “Tennis Torretta”



La composizione della voce contabile dei beni in oggetto è estremamente eterogenea, e comprende in dettaglio per singole zone:

1. Impianto di acqua potabile
2. Impianto idraulico per annaffiamento campi con pompa di sollevamento e gomma (varie misure per annaffiamento)
3. Impianto di acqua industriale (Sant’Antonio) con pompa di sollevamento
4. Impianto gas metano per riscaldamento fabbricato completo di caldaia
5. Impianto elettrico con illuminazione vialetti dei campi nr.1 e nr.2, con nr. 4 palloni in ferro a tre fari ciascuno
6. Impianto elettrico per illuminazione vialetti intorno ai campi nr.4, 5, 6, 7
7. Impianto di diffusione sonora completo di amplificatore e microfono
8. Impianto televisivo completo
9. Impianto di pressurizzazione per copertura dei campi nr.6 e 7, completo di palloni statici
10. Altri impianti minori
11. Attrezzature e beni strumentali come descritto nella perizia allegata.

Per i beni mobili sopra descritti (verificati a campione), è stato adottato il valore desunto dalla differenza tra costo storico e fondo ammortamento ricavato nel 2007 dal professionista “Aristodemo Pierinelli” ed esposto nella sua perizia di stima (allegato “C”), progressivamente decrementato del fattore di abbattimento pari al 5% per ogni anno trascorso dal 2007 ad oggi.

Valore complessivo dicembre 2007 = Euro 117.000,00

Valore complessivo al 06/12/2022 = Euro 54.205,00



Perizia tecnico valutativa - TERME DI MONTECATINI S.p.a. -

10. Centrale termica posta nel locale Serra di - Viale Alessandro Bicchierai, 51016

Montecatini Terme PT

Descrizione	Valore di stima
Generatore di vapore MV3 3000-12 bar – anno 2021 - completo di quadro elettrico e accessori di controllo, regolazione e sicurezza, bruciatore modulante a gas metano, kit esenzione h72, Economizzatore in acciaio al carbonio modello ECO 3000 N.F. 798. Accessori di controllo, regolazione e sicurezza, Bruciatore a gas metano	€ 90.000,00

Il valore di stima ricavati del Generatore di vapore anno 2021, tiene conto del valore di acquisto, dello stato d'uso e manutenzione, dei costi di trasporto e montaggio (a Montecatini

Terme - PT)

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Descrizione	Valutazione di stima
SEDE AMMINISTRATIVA	€ 203.240,00
REDI	€ 210.430,00
Bar stabilimento REDI	€ 8.000,00
TETTuccio	€ 279.660,00
LA TORRETTA	€ 500,00
TAMERICI	€ 32.890,00
LA SALUTE	€ 14.925,00
EXCELSIOR	€ 8.040,00
CENTRALE TERMICA	€ 90.000,00
	€ 847.685,00

Valore di stima della BIBLIOTECA = € 700.000,00 ÷ 1.000.000,00

Complesso sportivo "Tennis Torretta" in Montecatini Terme (PT), Piazzale Torretta n.2

Valore di stima = € 54.200,00

CONCLUSIONI

I mobili, attrezzature e gli accessori esaminati sono risultati in buona parte con un pregevole stato di conservazione ed efficienza. Per quanto riguarda la qualità si possono notare elementi di antiquariato, di produzione di massa, insieme ad altri di produzioni specialistiche, riconducibili per la maggior parte allo stile tipico dell'arredamento concepito per le strutture medesime.

Le valutazioni finora espresse non possono prescindere da una considerazione di fondo, ovvero, che le attrezzature ed i beni mobili elencati acquisiscono – come è stato considerato – un ulteriore incremento dall'essere inserite in quello che definiremo il “sistema Terme di Montecatini”.

Che poi tutto quanto elencato possa essere considerato parte del “sistema Montecatini” che proprio negli anni cinquanta del secolo scorso ha vissuto il suo periodo di massimo splendore, concorre alle valutazioni espresse.

Mi è d'obbligo pertanto precisare che le singole componenti di quanto periziato se avulse rispetto al “sistema Terme di Montecatini” e ancora avulse dai decenni di fulgore del “sistema Montecatini” possono patire di un sensibile abbattimento.

Nella presente, non sono stati considerati gli impianti a servizio degli edifici, i condotti di distribuzione che attraverso una rete interrata di teleriscaldamento si snodano in cunicoli sotterranei appositamente realizzati sotto le strade cittadine, le importanti costruzioni murarie stile Liberty presenti nei vari stabilimenti, tutte le illuminazioni fissate all'edificio (lampadari, applique, ecc.), ed i “beni intangibili” quali l'avviamento ed il nome della società.

I valori economici attribuiti alle merci esaminate, che risentono delle condizioni di mercato, possono essere considerati realistici solamente se i beni periziati saranno utilizzati senza soluzione di continuità dell'attività aziendale.



Quanto riportato nel presente elaborato peritale rappresenta il risultato al quale sono pervenuto in qualità di consulente tecnico, avendo operato con attento realismo, ed acclude alla presente quanto segue:



- ➔ Allegato A: Inventario dei beni strumentali;
- ➔ Allegato B: Rilievo fotografico descrittivo dei beni e del relativo stato;
- ➔ Allegato C: perizia di stima anno 2007 del professionista Aristodemo Pierinelli.

Pistoia li, 06 dicembre 2022

Il Consulente Tecnico di Parte
ing. Ernesto Marcianò

