

PERIZIA TECNICA STIMATIVA

STIMA DEL VALORE BENI MOBILI

VIALE IV NOVEMBRE, 2/B, 51016, MONTECATINI TERME (PT)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Ernesto Marcianò**, nato a Pistoia (PT) il 29/10/1971, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pistoia, n°20 (sez. B), con studio professionale in via delle Melocche, 41/1 – 51039, Quarrata (PT), è stato incaricato in qualità di "Consulente Tecnico" dalla società [REDACTED] codice

[REDACTED] per accertare il valore di stima relativo a taluni beni mobili di proprietà della committenza, nell'ipotesi di prosecuzione dell'attività nell'attuale sito, nella loro idoneità a svolgere l'uso al quale sono destinati, e in considerazione del piano in continuità aziendale elaborato dalla stessa. Nello specifico, il quesito posto era il seguente: *"Accerti il Consulente Tecnico, esperite le verifiche e le indagini ritenute opportune, il valore di stima nell'ipotesi di prosecuzione dell'attività aziendale, in considerazione che i vari beni risultano atti a svolgere l'uso al quale sono destinati e in considerazione del piano in continuità della stessa società"*.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Per valore di stima è da intendersi il valore economico risultante dalle operazioni di stima (dunque da una perizia) con cui generalmente si cerca di determinare il più probabile valore venale nel normale commercio di un dato bene.

In virtù di tale definizione si determina, pertanto, che il bene preso in considerazione per la stima abbia primariamente un proprio valore materiale su cui possono venire a influire vari fattori, quali, ad esempio, quelli legati alla legge della domanda e dell'offerta, nonché l'interesse e l'appetibilità commerciale che il bene medesimo può suscitare sul mercato.

Il particolare mercato degli articoli oggetto della perizia appartiene a un settore che soffre della recessione generale e di quella del settore specifico, tanto che il concetto di "valore di stima" deve riferirsi necessariamente alla compravendita delle merci del settore alberghiero e della ristorazione, stante la precipua destinazione d'uso della gran parte delle merci analizzate, non facilmente riconvertibili nel mercato delle compravendite di beni comuni.

Lo scrivente professionista, pertanto, assunte le necessarie informazioni ed espletati gli accertamenti richiesti, risponderà al quesito posto avvalendosi altresì delle conoscenze acquisite nelle varie esperienze professionali.

CRITERI GENERALI ADOTTATI PER LO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'impostazione della presente relazione, per ogni merce stimata, risente delle fondamentali indicazioni date dalle condizioni e dai valori di mercato del periodo. I valori dei beni in oggetto sono stati pertanto ricavati *in primis* con il criterio di stima comunemente definito "metodo comparativo" o di "mercato" basato sul confronto dei beni da stimare con beni simili o assimilabili.

Per ricavare un'indicazione oggettiva relativa ai valori, il CT ha condotto i sopralluoghi presso l'albergo [REDACTED]

[REDACTED] coadiuvato dal personale dell'albergo, che conosce adeguatamente i vari beni oggetto di stima.

Per localizzare e inventariare fisicamente i vari cespiti, il CT ha provveduto a elencare tutto ciò che ha trovato nei diversi locali, per poi ricavarne, dopo aver svolto gli opportuni riscontri, il valore economico. Il metodo operativo adottato dal CT, ossia l'elencazione e la conseguente stima dei beni fisicamente presenti nell'albergo, deve pur tuttavia prevedere un sia pur piccolo margine di errore.

Per realizzare un corretto processo di valutazione dei vari elementi risultanti nell'intera realtà aziendale, è stato valutato ogni singolo componente, impostandone contestualmente un'attenta revisione critica.

Il metodo di valutazione ritenuto più appropriato al caso specifico è quello analitico. Le varie classi delle merci sono state analizzate per macrosettore merceologico, verificandone il grado qualitativo, l'efficienza e lo stato d'uso e manutenzione, così da ottenerne una valutazione economica realistica. I vari "beni mobili" sono stati quindi suddivisi in categorie, per poi essere successivamente raggruppati in sottocategorie omogenee per tipologia di bene. Ai fini dell'identificazione dei prodotti inventariati e per accertarne lo stato e le caratteristiche, lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'inventario allegato alla presente (*allegato "A"*), corredandolo di un rilievo fotografico (*allegato "B"*), descrittivo dei beni e del relativo stato al momento dell'inventario stesso, effettuato nell'ambito dei sopralluoghi.

METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

A seguito dell'analisi del piano in continuità aziendale elaborato dalla stessa società committente e delle strategie di intervento poste in atto per assicurare il risanamento dell'impresa, così da poter proseguire l'attività condotta da tempo nel settore turistico, il CT ha ricavato un intervallo (*range*) di valutazione dei vari beni mobili, tenendo conto sia del valore di mercato che del valore di funzionamento, calcolato nell'ambito del complesso aziendale funzionante.

Al fine di ottenere il valore dei beni in uso, ai valori ricavati con il criterio di stima comunemente definito "metodo comparativo" o di "mercato" basato sul confronto dei beni da stimare con beni simili o assimilabili, si è quindi provveduto ad applicare i congrui fattori incrementali in considerazione del fatto che i suddetti sono installati e adeguati a svolgere l'uso cui sono destinati, che gli arredi e le attrezzature necessari per il funzionamento dell'albergo, comprese le strutture accessorie del centro benessere e della piscina, risultano idonei all'uso cui sono destinati nonché facenti parte - nel loro insieme - di un complesso aziendale in grado di fornire una buona efficienza produttiva. Tali valutazioni, derivanti

da quanto constatato dallo scrivente, portano alla conclusione che, a oggi, il complesso aziendale dei beni può fornire una buona efficienza produttiva. Questa constatazione ha suggerito al perito di considerare sia il mero "valore di mercato" che quello "di funzionamento" dei vari beni strumentali che possono evidentemente assicurare - nell'ipotesi di utilizzo senza soluzione di continuità - almeno a medio termine una buona qualità all'attività che la Società opera da tempo nel settore turistico, e di poter pertanto considerare sia il valore di mercato che il valore dei beni in uso.

ATTREZZATURE PER LA RISTORAZIONE

Per definire il valore economico dei vari beni delle attrezzature della cucina ristorante è stato analizzato il grado di qualità di ogni singola macchina e attrezzatura. Per avere un'indicazione oggettiva dei valori di stima delle varie attrezzature per la ristorazione, il CT ha interpellato commercianti di beni medesimi, tra cui i titolari della società [REDACTED]

[REDACTED] Il fornitore consultato per ottenere informazioni utili alla redazione della presente perizia, ha esperienza diretta nel mercato dei beni analizzati per aver commercializzato beni medesimi.

In attenta valutazione dello stato d'uso, della tecnologia applicata e del tempo trascorso dall'acquisto delle attrezzature della cucina, lo scrivente ritiene che il valore venale in normale commercio per una vendita da utilizzatore a utilizzatore sia approssimabile a euro 50.000,00. Nell'ipotesi di utilizzo senza soluzione di continuità, la valutazione dei beni risulta approssimabile a euro 56.000,00.

Descrizione	Valore di mercato	Valore in funzionamento
Cucina ed attrezzature	€ 50.000,00	€ 56.000,00

I beni analizzati si presentano in buone condizioni. Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle varie macchine e attrezzature (forno, cappa, frigoriferi ecc.), come verificato dallo scrivente durante i sopralluoghi, si ritiene che queste siano funzionanti e

utilizzate con regolarità. L'attrezzatura si è rivelata di buona qualità. Beni quali, ad esempio i frigoriferi, i congelatori, le attrezzature in acciaio inox relative alla cucina, le lavatrici ecc., risultano, per quanto si può rilevare da un esame esterno, in buone condizioni di efficienza.

ARREDO E ATTREZZATURA ALBERGHIERA

Per ricavare il valore di stima degli arredi e degli accessori delle sale, quali vetrine, poltrone, poltroncine salotto, pianoforte, nonché delle camere da letto (sommier e testiere letto, tavoli e scrittoi), è stato analizzato il grado di qualità e di funzionamento di ogni singolo bene. Di ognuno è stato poi valutato l'ipotetico grado di interesse commerciale che meglio ne definisse il valore, interpellando commercianti di beni medesimi e consultando i vari siti web di pertinenza.

Descrizione	Valore di mercato	Valore in funzionamento
Sala congressi	€ 17.226,00	€ 19.293,12
Sala da pranzo/colazione	€ 15.340,00	€ 17.180,80
Sala bar	€ 27.972,00	€ 31.328,64
Salone	€ 27.972,00	€ 31.328,64
Camere	€ 172.330,00	€ 194.973,60

Tutte le indagini condotte presso i vari operatori specializzati nonché 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 al nuovo, della loro età, del loro stato, sia della situazione del mercato in generale.

I beni analizzati si presentano in buone condizioni; gli arredi delle sale interne e delle camere sono in buono stato di conservazione ed efficienza. L'arredo si è rivelato di buona qualità, oltre che adeguato allo stile del locale stesso. A tutto ciò, implicante al contempo una valutazione funzionale e una valenza estetica, deve aggiungersi il buono stato di conservazione dell'intero arredo. Non si può trascurare che in un caso particolare come quello in oggetto, il valore di un bene mobile non può essere considerato solo per sé stesso,

ma deve essere contestualizzato in un ambiente. Nella fattispecie assume infatti valenze particolari giacché coevo al bene stesso. Il risultato è una sinergia tra l'arredo e il complesso decorativo fatto di vetrate, lampadari, specchiere, fondamentale nel determinare un'atmosfera "d'epoca" riconducibile al "Novecento", sviluppatosi tra il 1950 il 1970 circa.

ATTREZZATURA DELLA PALESTRA, PISCINA e SPA

I beni analizzati si presentano in buone condizioni. Per ricavare il valore di stima dell'attrezzatura fitness e spa, si è provveduto ad analizzare il grado di qualità e di funzionamento di ogni singolo bene. Di ognuno è stato poi valutato l'ipotetico grado di interesse commerciale che meglio ne definisse il valore, interpellando commercianti di beni medesimi e consultando i vari siti web di pertinenza.

Descrizione	Valore di mercato	Valore in funzionamento
Area benessere SPA	€ 9.290,00	€ 10.404,80
Area fitness	€ 6.734,00	€ 7.542,08
Attrezzatura piscina	€ 5.300,00	€ 5.936,00

HARDWARE UFFICIE RECEPTION

Per ricavare il valore di stima degli accessori da ufficio e hardware, è stato analizzato il grado di qualità e di funzionamento di ogni singolo bene. Di ognuno è stato poi valutato l'ipotetico grado di interesse commerciale che meglio ne definisse il valore, interpellando commercianti di beni medesimi e consultando i vari siti web di pertinenza.

Descrizione	Valore di mercato	Valore in funzionamento
Hardware - Reception	€ 430,00	€ 481,60

AUTOVEICOLI

Al fine di ricavare il corretto valore commerciale dei seguenti autoveicoli, si è provveduto ad analizzare il veicolo, il libretto di circolazione e il CDP, a interpellare rivenditori del settore, e a fare delle simulazioni di vendita e/o permuta.

Descrizione**Valore di
mercato****Valore in
funzionamento**

Autovettura OPEL VIVAIRO, DL013PN,
30/04/2008, P1. 1995; P2. 84; Gasolio

€ 8.000,00

€ 8.960,00

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**Descrizione****Valore di
mercato****Valore in
funzionamento**

Attrezzature per la ristorazione, cucina

€ 50.000,00

€ 56.000,00

Area benessere SPA

€ 9.290,00

€ 10.404,80

Area fitness

€ 6.734,00

€ 7.542,08

Attrezzatura piscina

€ 5.300,00

€ 5.936,00

Hardware - Reception

€ 430,00

€ 481,60

Sala congressi

€ 17.226,00

€ 19.293,12

Sala da pranzo/colazione

€ 15.340,00

€ 17.180,80

Sala bar

€ 3.615,00

€ 4.048,80

Salone

€ 27.972,00

€ 31.328,64

Automezzi

€ 8.000,00

€ 8.960,00

Accessori (tende, coperte, set bagno)

€ 2.000,00

€ 2.240,00

Camere

€ 172.330,00

€ 194.973,60

€ 318.237,00

€ 358.389,44

CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente possono essere collocati in un range di mercato di settore che può tenere in considerazione i beni di qualità che si possono trovare in alberghi della medesima categoria di quello visitato. I mobili, le attrezzature e gli accessori esaminati sono risultati in buona parte in 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 per la ristorazione.

Le valutazioni ricavate da mobili e attrezzature presenti nell'hotel della committenza non possono prescindere da una considerazione di fondo, ovvero dal fatto che le attrezzature e

i beni mobili sopraelencati vengono ad acquisire – come è stato considerato – un ulteriore incremento di valore in quanto perfettamente inseriti in quello che possiamo definire “sistema albergo” e che tutto ciò che è stato riportato sia da considerarsi parte del “sistema Montecatini” che proprio negli anni Cinquanta del secolo scorso ha vissuto il suo periodo di massimo splendore.

È d’obbligo precisare che le singole componenti di quanto periziato, se avulse dal “sistema albergo” e dai decenni di fulgore del “sistema Montecatini”, potrebbero essere soggette a un sensibile abbattimento rispetto a quanto ricavato nella presente.

Nella presente, non sono stati considerati né gli impianti né le illuminazioni fissate all’edificio (lampadari, applique ecc.), così come i “beni intangibili” quali l’avviamento e il nome dell’albergo.

Quanto riportato nel presente elaborato peritale rappresenta il risultato cui il sottoscritto è pervenuto in qualità di consulente tecnico, avendo operato con attento realismo.

Pistoia lì, 10 giugno 2024

Il Consulente Tecnico di Parte
Dr. ing. Ernesto Marciano

