



Adopera S.r.l.

Via Guido Rossa, 1 - Casalecchio di Reno (BO)

Immobili siti in :

CASALECCHIO DI RENO (BO)

GIUDIZIO RAPIDO DI STIMA

PER

ASSICURAZIONE CON DICHIARAZIONE DI VALORE

- Fabbricato Connessioni e
Dotazioni Generali

Data riferimento valori:
Luglio 2023

Adopera S.r.l.

INDICE GENERALE

Premessa	pag.	1
Riepilogo valori stimati	pag.	4
Immobili in assenza di vincolo	pag.	7

Adopera S.r.l.

PREMESSA

METODO ADOTTATO NELLA STIMA DEI VALORI

Per la determinazione dei valori, si è adottato il metodo della stima a costo di "ricostruzione" per i fabbricati e di "rimpiazzo" per i macchinari/impianti.

La valutazione delle opere è stata effettuata con sistema analitico e cioè:

- Fabbricati:

considerando tutte le caratteristiche dei singoli corpi di fabbricato, quali ad esempio fondazioni e strutture, murature, solai, coperture, tavolati, rivestimenti e pavimenti, controsoffittature, serramenti, lattoniere ed altri elementi costruttivi, in base alle planimetrie e alle misure ricavate dai rilevamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi nonché le connessioni e infrastrutture se non specificatamente escluse. Applicando ai dati così rilevati corrispondenti prezzi per metro quadrato e/o metro cubo vigenti all'epoca della stima in rapporto alle specifiche caratteristiche indicate e non dall'applicazione di valori generici espressi in metri quadrati e/o metri cubi nel complesso immobiliare. I prezzi di cui sopra sono quelli mediamente applicati nella zona e ricavati da fonti autorevoli (es. CCIAA, Associazione Costruttori ecc.) e/o da informazioni oggettivamente documentabili. Il valore dei beni deve sempre intendersi comprensivo degli oneri inerenti e della progettazione se effettivamente rientranti, con esclusione di quelli di natura finanziaria sui capitali impegnati, dell'area e della preparazione del terreno se non diversamente contrattualizzati.

- Macchinari - Impianti:

Desumendo i prezzi dai listini di aziende produttrici di detti beni o di beni con caratteristiche analoghe a quelle esaminate, escludendo quelli manifestamente anomali per eccesso o per difetto. Per quei beni in tutto o in parte espressamente progettati e/o costruiti in economia dalla Committente, il prezzo attribuito è equivalente al costo complessivamente sostenuto dalla Committente stessa, fino alla messa in funzione e desunto da documentazioni e/o indicazioni, dalla stessa, fornite. Tali prezzi, maggiorati delle spese di trasporto, montaggio e fiscali - compresa installazione e messa in funzione -, determinano il più attendibile valore di "assicurazione a nuovo" (di rimpiazzo). Il "valore attuale" viene successivamente ricavato applicando al "valore a nuovo" i coefficienti di deprezzamento indicati nelle Condizioni Generali di Assicurazione.

OPERE COMPRESSE O ESCLUSE NELLA VALUTAZIONE DEGLI ENTI STIMATI

La presente stima ha finalità assicurative, per cui i criteri di raggruppamento dei valori e dei beni stimati sono in funzione di quanto stabilito dalle Condizioni di polizza (Ved. definizioni).

Premesso che le definizioni contenute in polizza sono le uniche valide e di riferimento, ai soli fini di una più agevole lettura del presente elaborato indichiamo qui di seguito i raggruppamenti di voci di beni considerati.

PARTITA "FABBRICATI"

Fabbricati - L'intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura compresi fissi ed infissi ed opere di fondazione o interrato ed escluso solo quanto compreso nelle definizioni di Connessioni e infrastrutture, Macchinari, Attrezzature, Arredamento, Enti particolari.

Connessioni e infrastrutture - Recinzioni, piazzali e strade, fognature e cunicoli esterni ai fabbricati, raccordi ferroviari, insegne, cancelli, comprese relative fondazioni e basamenti, il tutto entro il perimetro dello stabilimento.

Esclusioni: il valore dell'area (terreni) - I.V.A fatturata

PARTITA "MACCHINARI"

Macchinari / Impianti - Macchine, Impianti, relativi ricambi e basamenti - impianti e mezzi di sollevamento, - impianti idrici, termici, elettrici, di condizionamento e di servizio. Esclusioni: Quanto attribuito alla voce Fabbricati, Connessioni e Infrastrutture.

AVVERTENZE

Le informazioni ed i dati acquisiti nel corso dell'incarico sono considerati riservati e ci obblighiamo, quindi, ad attenerci strettamente a tale riserbo. I documenti e le note informative raccolte durante i sopralluoghi rimangono di nostra proprietà, salvo diversa disposizione, e verranno conservate per un minimo di anni quattro.

E' nostra facoltà di poter includere il nominativo del Cliente nell'elenco delle nostre referenze.

Il presente fascicolo potrà essere utilizzato, o dato in visione a terzi, esclusivamente in funzione delle finalità indicate. E' fatto espresso divieto di riprodurre e/o divulgare il rapporto, nella sua totalità od in parte, anche attraverso la stampa od altri mezzi di comunicazione senza il nostro preventivo consenso scritto.

L'Italiana Assessment assume completa responsabilità per il valore globale relativo alle Partite di Polizza così come risultanti dall'elaborato di stima, e non per i valori di dettaglio che non sono vincolanti ai fini della determinazione di un eventuale danno.

Ci riteniamo, comunque, sollevati da ogni responsabilità che derivino dall'uso improprio del rapporto da parte del Cliente o di terzi che ne vengano in possesso. Qualsiasi modificazione al contenuto del presente elaborato di stima dovrà essere concordato e sottoscritto dalle parti. Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Adopera S.r.l.

Generale

Giudizio di Stima per "Assicurazione con dichiarazione di valore"

Adopera S.r.l.

RIEPILOGO VALORI

RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI STIMATI

PER LE PARTITE DI POLIZZA

	Valore "A Nuovo"	Valore "Attuale"
Fabbricati - Connessioni - Dotazioni Generali e di servizio	16.282.000,00	11.669.000,00
TOTALE GENERALE	16.282.000,00	11.669.000,00

Italiana Assessment S.r.l.

4

RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI STIMATI

PER FABBRICATI, CONNESSIONI E DOTAZIONI GENERALI E DI SERVIZIOFabbricati in assenza di vincolo

n°	Ubicazione	Destinazione	Mq.	Valore "A Nuovo"	Valore "Attuale"
1	via G. Rossa, 1	Deposito	4.371,00	3.568.000,00	2.548.000,00
2	via Zacconi, 3	Scuola Elementare "Zacconi"	899,00	1.377.000,00	984.000,00
3	via Piave, 35	Chiosco Marmista Cimitero	45,00	55.000,00	40.000,00
4	via Piave, 35	Chiosco Fiorai Cimitero - Sub. 2	38,00	47.000,00	34.000,00
5	via Piave, 35	Chiosco Fiorai Cimitero - Sub. 4	38,00	47.000,00	34.000,00
6	via del Lido, snc	Chiosco Gelateria Parco Lido	109,00	170.000,00	162.000,00
7	via Zacconi, 5	Scuola Materna "Rubini"	2.315,00	3.305.000,00	2.360.000,00
8	piazza Rita Levi Montalcini, 5-7-9	Casa della Salute	5.816,00	7.713.000,00	5.507.000,00

Totale Fabbricati assenza di Tutela

13.631,00

16.282.000,00

11.669.000,00

Valore di Assicurazione "A NUOVO"

16.282.000,00

Valore di Assicurazione "ATTUALE"

11.669.000,00

Immobili in assenza di Vincolo

Fabbricato 1

Deposito - Via G. Rossa, 1

Generale

Destinazione d'uso - Deposito

Consistenza

Totale superficie mq. 4.371,00

Strutture principali in c.a. e pannelli prefabbricati; copertura in laterocemento;
grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	3.568.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	2.548.000,00

Fabbricato 2

Scuola Elementare "Zacconi" - Via Zacconi, 3

Generale

Destinazione d'uso - Scuola Elementare

Consistenza

Totale superficie mq. 899,00

Strutture principali in c.a. e muratura; copertura in laterocemento; grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	1.377.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	984.000,00

Fabbricato 3

Chiosco Marmista Cimitero - Via Piave, 35

Generale

Destinazione d'uso - Chiosco Marmista

Consistenza

Totale superficie mq. 45,00

Strutture principali in c.a. e pannelli prefabbricati; copertura in laterocemento;
grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	55.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	40.000,00

Fabbricato 4

Chiosco Fiorai Cimitero - Via Piave, 35

Generale

Destinazione d'uso - Chiosco Fiorai - Sub. 2

Consistenza

Totale superficie mq. 38,00

Strutture principali in c.a. e pannelli prefabbricati; copertura in laterocemento;
grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	47.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	34.000,00

Fabbricato 5

Chiosco Fiorai Cimitero - Via Piave, 35

Generale

Destinazione d'uso - Chiosco Fiorai - Sub. 4

Consistenza

Totale superficie mq. 38,00

Strutture principali in c.a. e pannelli prefabbricati; copertura in laterocemento;
grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	47.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	34.000,00

Fabbricato 6

Chiosco Gelateria Parco Lido - Via del Lido, snc

Generale

Destinazione d'uso - Chiosco Gelateria e Dehor

Consistenza

Totale superficie mq. 109,00

Strutture principali in muratura, parte con rivestimento in ferro tipo 'corten';
copertura con struttura in profilati di ferro scatolare; grado di finitura interno in
relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	170.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	162.000,00

Fabbricato 7

Scuola Materna "Rubini" - Via Zacconi, 5

Generale

Destinazione d'uso - Scuola Materna

Consistenza

Totale superficie mq. 2.315,00

Strutture principali in c.a. e muratura; copertura in laterocemento; grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	3.305.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	2.360.000,00

Fabbricato 8

Casa della Salute - Piazza Rita Levi Montalcini, 5-7-9

Generale

Destinazione d'uso - Presidio Ospedaliero

Consistenza

Totale superficie mq. 5.816,00

Strutture principali in c.a.; copertura in laterocemento; grado di finitura interno in relazione alla tipologia di costruzione "Corrente"

Valore di Assicurazione "A NUOVO"	7.713.000,00
Valore di Assicurazione "ATTUALE"	5.507.000,00