



**AGENZIA REGIONALE PER LA
PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DEL
FRIULI-VENEZIA GIULIA**

Fabbricati in:
**PALMANOVA
LATISANA**

***Stima preliminare per assicurazioni con dichiarazione di valore
(Aggiornamento n. 7)***

di:

- Fabbricati

<i>INDICE</i>	<i>PAGINE</i>
- Disposizioni e modalità del servizio (Paragrafi A, B, C: <i>premessa, definizioni, metodi, precisazioni</i>)	da 2 a 4
- <u>Riepilogo generale dei valori per "partite di polizza"</u>	5
- Riepiloghi valori per gruppi di Beni (<i>con richiami alla parte descrittiva</i>)	da 6 a 7
- Parte descrittiva	da 8 a 10

DATA DI RIFERIMENTO VALORI = 1° Gennaio 2016

(Ore zero, per eventuali correlazioni assicurative)

O.T.A. s.r.l.

A) - P R E M E S S A

La presente stima (1) è stata eseguita per la preliminare determinazione del **VALORE DI ASSICURAZIONE ("A NUOVO" e "ATTUALE")** dei Beni qui indicati - per la "Convenzione Speciale di assicurazione con dichiarazione di valore" - Pol. Incendio - secondo le definizioni, i metodi e quant'altro qui nel seguito precisato.

Per "valori di assicurazione" s'intendono quelli globali e cioè stimati a corpo per "partite di polizza", come da seguente paragrafo "B", in riferimento alla menzionata Convenzione Speciale; ciò indipendentemente dalle altre indicazioni di parziali che (pur se confluenti nelle anzidette partite) non sono vincolanti neanche a' fini della Convenzione medesima.

Questa stima considera i Beni nella loro utilizzazione (esistenza, attività, ubicazione, condizione, sito produttivo) **alla data di riferimento** indicata in frontespizio del presente fascicolo (pag. I).

E' in facoltà della Committente richiedere (sia al momento del sopralluogo che al ricevimento dell'elaborato) eventuali eliminazioni e/o delimitazioni e/o aggiunte di Beni (2) da assoggettare alla presente stima, per Sue libere scelte anche in termini di coperture e/o di pattuizioni contrattuali assicurative. *Fermi in ogni caso i riferimenti valutativi alla data qui indicata*, O.T.A. potrà apportare tali modifiche anche a fascicolo già consegnato, ove la suddetta richiesta, in un'unica revisione, pervenga ad O.T.A. entro sessanta giorni dall'invio dello stesso.

Il presente fascicolo di stima viene rilasciato da O.T.A., nel numero stabilito di esemplari, esclusivamente alla spett.le Committente (alla quale, preso atto dell'integrale contenuto, sono riservate la facoltà, le modalità ed i termini di consegna all'Assicuratore per la trasposizione in "somme di assicurazione" e/o implementazioni di garanzie secondo la contrattualistica adottata dalle Parti Contraenti la polizza).

La presente stima - come da incarico conferito ad O.T.A. dalla Spett.le Committente - è strettamente funzionale alle finalità, ai criteri e alle modalità qui indicate; essa pertanto non potrà essere impiegata per finalità e/o contesti differenti o per qualsiasi altro uso improprio della stessa.

(1) - come servizio di parte terza reso da O.T.A. (soc. indipendente).

(2) - anche se materialmente introdotti nel sito in data successiva (come peraltro riscontrabile alla relativa documentazione amministrativa)

B) - “PARTITE DI POLIZZA”

(Definizioni - Raggruppamenti/Classificazioni - Esclusioni)

La presente stima è relazionale a finalità assicurative ("Convenzione Speciale: assicurazione con dichiarazione di valore" - Pol. Incendio) per cui i criteri di raggruppamento dei valori e degli enti stimati, anche se di proprietà di terzi, sono funzionali a quanto stabilito dalle Condizioni (v. "DEFINIZIONI") di polizza che qui si riportano in "definizioni standard" di riferimento per la stima stessa.

A) FABBRICATO

opere comprese

L'intera costruzione edile compresi fissi ed infissi ed opere di fondazione o interrato, impianti idrici e igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d'aria, ascensori, montacarichi, scale mobili, come pure altri impianti od installazioni considerati immobili per natura o per destinazione, affreschi e statue che non abbiano valore artistico.

opere e voci escluse

- Quanto espressamente attribuito alla voce ATTREZZATURA ED ARREDAMENTO (contenuto)
- I.V.A. fatturata (salvo l'eventuale indetraibilità se espressamente dichiarata dalla Committente)
- Il valore dell'area (terreni).

B) ATTREZZATURA ED ARREDAMENTO (CONTENUTO)

opere comprese

Attrezzi, macchine, mobilia, arredi, macchine d'ufficio, scaffalature, banchi, impianti e strumenti di sollevamento, pesa, imballaggio e trasporto non iscritti al P.R.A.; impianti portatili di condizionamento o riscaldamento; registri, cancelleria, campionari e quant'altro di simile normalmente pertinente all'esercizio.

opere e voci escluse

- Quanto espressamente attribuito alla voce FABBRICATO nonché MERCI in genere.
- I.V.A. fatturata (salvo l'eventuale indetraibilità se espressamente dichiarata dalla Committente)

Avvertenza:

“Conessioni e infrastrutture” - intendendosi per tali i manufatti vari quali strade, piazzali, reti fognarie, recinzioni e simili - se esistenti e pertinenti al suddetto immobile: possono rientrare nella valutazione complessiva di “Fabbricato” ovvero in apposita “partita” (vedasi “Parte Descrittiva” e “Riepilogo valori” nel presente fascicolo).

C) - CRITERI E METODI DI STIMA

(Valutazioni per “partite di polizza”)

Per la determinazione dei valori si è adottato il metodo di stima a costo di:

- “**ricostruzione**” dei fabbricati e delle altre opere edili esistenti
- “**rimpiaggio**” dei macchinari, impianti, attrezzature, arredamenti e degli altri beni esistenti.

La valutazione dei Beni - o mezzi di produzione, intesi nella loro materialità e secondo le definizioni e precisazioni di cui al paragrafo “B” - è stata effettuata in riferimento alle strutture ed ai sistemi esistenti alla data e nel sito indicati nel presente fascicolo.

I valori di assicurazione, “A NUOVO” e “ATTUALI”, per le rispettive “partite di polizza”, vengono così formulati:

VALORI “A NUOVO”

- per i FABBRICATI (e altre opere edili):

- considerando le caratteristiche costruttive e i dimensionamenti dei singoli corpi e relative opere (fondazioni, murature, solai, coperture, rivestimenti, pavimenti, serramenti e degli altri elementi) in base alle planimetrie e alle altre informative fornite dalla Ditta;

- applicando a detti Beni, così rilevati, i corrispondenti prezzi di costruzione vigenti alla data di riferimento indicata in stima (rapportati a mq. o mc. di costruzione) tenendo conto anche dei parametri forniti dai Listini Prezzi delle Opere Edili editi a cura delle C.C.I.A.A. e delle particolari istruzioni in essi contenuti;

- per i MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, ARREDAMENTI (e gli altri Beni considerati):

- identificati in loco, sono stati qui sintetizzati per gruppi confluenti nelle “partite di polizza” (vedasi “parte descrittiva” nel presente fascicolo);

- i prezzi attribuiti sono desunti da listini mediamente praticati da aziende produttrici di beni con caratteristiche analoghe (uguali o, in subordine, equivalenti per rendimento economico) a quelle esaminate o, dove possibile, dalle stesse aziende fornitrici della Ditta. Ciò, anche in base alla documentazione fornitaci dalla Cliente.

A tali prezzi sono aggiunti, ove sostenuti, i costi di trasporto, montaggio, installazione e messa in funzione.

VALORI “ATTUALI”

I valori di assicurazione “**ATTUALI**” sono stati successivamente determinati applicando, ai rispettivi valori a nuovo opportuni “deprezzamenti” in relazione allo stato fisico considerato per insiemi di beni (vetustà, usura, manutenzione e simili voci) e come indicato dalle stesse Condizioni o Norme che regolano l'Assicurazione Incendio.

Precisazioni :

Componenti di sistemi, beni minori, dotazioni varie, tubazioni, cablaggi, allacciamenti e simili (come pure attrezzature e ricambi vari anche in deposito) qui omessi per brevità ma naturalmente presenti nel complesso di Beni in stato di attività - sono da intendersi compresi nei valori stimati a corpo per partite di polizza o gruppi corrispondenti (come da definizioni di cui al paragrafo “B”).

Stima per "Assicurazioni con dichiarazione di valore"

Aggiornamento N° 7

Data riferimento valori: 1° Gennaio 2016

♦ Riepilogo generale dei valori per "Partite di polizza"

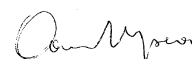
EURO:

	Valore a Nuovo	Valore Attuale
1) - Fabbricati		
Via Cairoli, 14 - PALMANOVA	3.188.000,00	2.704.000,00
Via Agnelli - LATISANA	0,00	0,00
	3.188.000,00	2.704.000,00
TOTALE VALORI (in Euro)	3.188.000,00	2.704.000,00

AVVERTENZA

I valori stimati sono al netto di I.V.A.

O.T.A. s.r.l.



Stima per "Assicurazioni con dichiarazione di valore"

Aggiornamento N° 7

Data riferimento valori: 1° Gennaio 2016

♦ Riepilogo generale dei valori dei "Fabbricati" - (Part. 1)

EURO:

Pag.	Valore a Nuovo	Valore Attuale
8 Fabbricato n° 1	3.188.000,00	2.704.000,00
TOTALE VALORI (in Euro)	3.188.000,00	2.704.000,00

Stima per "Assicurazioni con dichiarazione di valore"

Aggiornamento N° 7

Data riferimento valori: 1° Gennaio 2016

◆ Riepilogo generale dei valori dei "Fabbricati" - (Part. 1)

EURO:

Pag.	Valore a Nuovo	Valore Attuale
10 Fabbricato	0,00	0,00
TOTALE VALORI (in Euro)	0,00	0,00

Descrizione "FABBRICATI"

FABBRICATO N. 1

DESTINAZIONE

- uffici
- autorimessa
- magazzini

CONSISTENZA

- area coperta m² 700 circa
- numero di piani fuori terra: 4
- numero piani interrati: 1
- superfici:
 - uffici fuori terra m² 2.395
 - sottotetto abitabile adibito ad uffici m² 197
 - sottotetto non abitabile adibito a ripostiglio m² 61
 - sottotetto cieco m² 68
 - magazzini e garage interrato m² 676
 - posti auto scoperti m² 600
 - area verde m² 145
 - terrazze m² 151

DESCRIZIONE

Fabbricato di tipo civile in 2 blocchi ciascuno a 4 piani fuori terra e garage – magazzini interrati con cortile interno.

STRUTTURE PRINCIPALI

- fondazioni realizzate con plinti e cordoli in c.a.
- strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a.o.
- strutture portanti orizzontali costituite da travi in c.a.o. solai tra i piani in laterocemento armato e lastre c.a.p. tra piano terra e interrato
- tetto a falde con struttura in laterocemento armato nel primo blocco, travi in legno a vista nel secondo blocco
- copertura in coppi di laterizio

ESTERNI

- Pareti esterne in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate
- Serramenti in legno con specchiature in vetrocamera e balconi in legno

INTERNI

- pareti divisorie in muratura di laterizio e cartongesso, blocchi LECA e c.a. al piano interrato
- serramenti in legno ai piani superiori, metallo al piano interrato con basculanti manuali ed accesso carraio con cancellata in grigliato motorizzata; porte automatiche tagliafuoco R120 per sezionamento blocchi ai piani
- pavimenti in ceramica, cemento liscio nella zona garage
- 3 vani scala con struttura in c.a., rivestimento gradini in marmo, corrimano in ferro battuto, scala al sottotetto in c.a. con gradini rivestiti in legno
- 3 vani ascensore in c.a.
- intonaci a civile tinteggiati nei piani superiori
- locali di servizio piastrellati con sanitari in ceramica
- controsoffitti in pannelli a base gessosa per corridoi e sala riunioni, perline in legno al sottotetto

Descrizione "FABBRICATI"

ALTRI ELEMENTI

- cortile interno con piazzhetto di movimentazione e parcheggio pavimentato in betonella, accesso da tunnel carrabile l m 10 ricavato nella facciata del primo blocco
- al piano interrato una porzione di circa 145 m2 è goduta in locazione

DOTAZIONI GENERALI

- impianto elettrico con quadro generale composto da 1 armadi con corrente nominale 250 A, con sezionatore, 13 interruttori automatici quadripolari e 21 bipolari, blocco misure V-I, quadro elettrico per UPS da 160 A con interruttore MTD da 160 A e 11 interruttori automatici quadripolari derivati, 8 quadri elettrici ai piani ciascuno composto da 1 armadio ad incasso con corrente nominale di 63 A, interruttore automatico generale, 3 interruttori quadripolari derivati e 28 interruttori automatici bipolari; distribuzione ad incasso con gruppi utenze per alimentazione elettrica di rete, alimentazione privilegiata, distribuzione al piano interrato in tubo rigido a vista; illuminazione costituita da plafoniere a tubi fluorescenti in parte ad incasso nei controsoffitti, illuminazione di emergenza.

- Impianto idrico – sanitario con distribuzione in tubo zincato completo di saracinesche di intercettazione, boiler elettrici

- Impianto antincendio costituito da 12 naspi distribuiti ai piani

- Impianti termici costituiti da 7 gruppi IOSHIBA a pompa di calore mod. MMY MAP 0601 H18 con potenza elettrica assorbita di 4,64 kW, capacità di raffreddamento 16 kW, riscaldamento 18 kW, utenze costituite da ventilconvettori a pavimento e a soffitto; condizionatore doppio corpo per sala CED al piano interrato

- 3 ascensori idraulici PRM a 5 fermate, portata 6 persone / 480 kg

- impianto telefonico con circa 100 punti utenza

- impianto trasmissione dati con cavo UTP 100 Mb con circa 100 punti utenza

- impianto di allarme antincendio – antintrusione con centralina ELKRON, centralina NOTIFIER, sensori di presenza agli accessi, sensori di fumo in tutti i locali, telecamera DOME al piano interrato con monitor.

• ***Vedasi valori nei prospetti riepilogativi di premessa***

Descrizione "FABBRICATI"

DESCRIZIONE

Porzione al piano terra di lato uffici di fabbricato di tipo industriale.

(goduto in locazione ed in leasing: già coperto da assicurazione da parte del contraente del leasing con clausola di rinuncia al diritto di surroga)

• **Non valutato**