



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
40122 BOLOGNA - Via Marconi, 71 - Tel. +39 051 246 130 - Fax +39 051 247 311
praxi.bologna@praxi.com - www.praxi.com

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE



CAAB S.C.P.A.

Relazione analitica
Stima preliminare a fini assicurativi

VALORE A NUOVO
VALORE ATTUALE

Bologna, Marzo 2015

**BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA
LONDON**

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82
Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

Bologna, 30 Marzo 2015

Spett.le



Spettabile
CENTRO AGRO ALIMENTARE BOLOGNA S.C.P.A.
Via Canali, 1
40127Bologna (BO)

Egregi Signori,

facendo seguito all'incarico da Voi conferitoci abbiamo effettuato la Stima Preliminare del VALORE A NUOVO e VALORE ATTUALE ai fini assicurativi, dei beni qui descritti e riscontrati mediante diretto sopralluogo presso il

CENTRO AGRO ALIMENTARE BOLOGNA S.C.P.A.

ubicati a Bologna, Via Canali 1 (con esclusione dei beni ceduti al Fondo PAI).

La stima in oggetto è stata elaborata secondo gli standard qualitativi norma UNI EN ISO 9001:2008. Si dichiara che il presente elaborato è conforme ai criteri ed agli standard approvati dal competente Organismo Assicurativo per "Assicurazione con Dichiarazione di Valore".

La stima è consistita in una ispezione ed un inventario dei beni al fine di rilevare i dati (consistenza, qualità, caratteristiche e utilità) necessari per lo sviluppo del valore.

Sono compresi nella stima, o esclusi dalla stima, i beni elencati all'Allegato 1. Vi preghiamo di voler verificare la corrispondenza delle voci da noi stimate con quanto effettivamente incluso nella Polizza stessa.

DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA PRELIMINARE

Questa stima preliminare ai fini assicurativi è riferita alla data del 31/12/2014.

DEFINIZIONE DI VALORE

Per VALORE A NUOVO (VN) dei FABBRICATI, ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione, si intende la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo del fabbricato assicurato escludendo soltanto il valore dell'area (IVA esclusa).

Per VALORE A NUOVO (VN) dei MACCHINARI si intende il costo di rimpiazzo delle cose assicurate con altre nuove eguali, oppure equivalenti per rendimento economico, ivi comprese le spese di trasporto, montaggio e fiscali (IVA esclusa).

Per VALORE ATTUALE (VA) dei FABBRICATI definito dall'art. 19 delle Condizioni Generali di Assicurazione "Valore delle cose assicurate e determinazione del danno" si intende il Valore a Nuovo come sopra indicato, meno i coefficienti di deprezzamento stabiliti in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, alla modalità di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione d'uso, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante.

Per VALORE ATTUALE (VA) dei MACCHINARI, definito dall'art. 19 delle Condizioni Generali di Assicurazione "Valore delle cose assicurate e determinazione del danno", si intende il Valore a Nuovo come sopra indicato, meno i coefficienti di deprezzamento stabiliti in relazione al tipo, qualità, funzionalità, rendimento, stato di manutenzione ed a ogni altra circostanza concomitante.

METODOLOGIA ADOTTATA E MODALITA' DI ESECUZIONE

Per la determinazione dei valori, si è adottato il Metodo del Costo che esprime per i fabbricati il "costo di ricostruzione" e per i macchinari il "costo di rimpiazzo".

Resta inteso che la stima preliminare è stata condotta sia in conformità alle Condizioni Generali di Assicurazione della polizza italiana di Assicurazione Incendio – Rischi Industriali, che a quelle particolari relative alla "Assicurazione con Dichiarazione di Valore".

Nella valutazione dei costi ricostruzione/rimpiazzo, sono stati considerati i prezzi correnti di mercato applicati in loco (includendo materiali, manodopera, spese indirette, manufatti ed oneri) oltre ai costi di installazione, allacciamento, trasporto montaggio e messa in funzione.

Non sono considerati i costi:

- Straordinari
- Incentivi al personale
- Oneri finanziari relativi al periodo di costruzione
- Sovrapprezzi dei materiali
- Eventuali contributi
- Incentivi ed agevolazioni

Alcuni tipi di beni (es. attrezzature generiche e specifiche, mobili e macchine d'ufficio) sono stati descritti sinteticamente per gruppi omogenei

PRAXI S.p.A. 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 delle determinazioni di un eventuale danno.

Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute. L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento.

Le planimetrie, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata; esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

In base a quanto precedentemente esposto, è nostra opinione che i valori arrotondati dei beni stimati, al 31/12/2014, siano ragionevolmente espressi come segue:

PARTITE		VN	VA
BENI IMMOBILI	€	14.395.000	9.860.000
BENI MOBILI	€	419.000	235.500
ENERGIE RINNOVABILI	€	1.000.000	900.000
TOTALE	€	15.814.000	10.995.500

UTILIZZO DELLA STIMA

La stima preliminare, inserita in polizza insieme alla Convenzione della Assicurazione con Dichiarazione di Valore, esonera il perito della Compagnia Assicuratrice, in caso di sinistro dalla verifica del valore di preesistenza dei beni, con rinuncia, per patto esplicito, all'applicazione della regola proporzionale di cui all'Art. 1907 C.C.

Desideriamo precisare che la Stima Preliminare non è una Stima Accettata (CC Art. 1908, secondo comma); in caso di sinistro l'Assicuratore si riserva di accettare, in accordo o in contraddittorio con l'Assicurato, l'effettivo valore ante-danno del bene danneggiato o distrutto, quindi l'effettivo valore del danno che verrà peraltro risarcito integralmente senza applicare la proporzionale.

Il presente fascicolo potrà essere utilizzato, o dato in visione a terzi (Società di Brokeraggio Assicurativo e/o Compagnia di Assicurazione, nonché qualsiasi suo consulente che lo assista in campo assicurativo), esclusivamente in funzione delle finalità indicate.

Praxi S.p.A. non è responsabile per l'uso non autorizzato del rapporto.

Restiamo peraltro a Vostra disposizione, per fornirVi, in caso di sinistro, l'aggiornamento del valore dei beni danneggiati o distrutti e per assisterVi, ove lo riteneste opportuno, nella preparazione del rapporto di prova dei danni subiti.

Restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento Vi porgiamo i nostri migliori saluti.

PRAXI S.p.A.

Divisione Valutazioni
Marco GAMBERINI



Un Procuratore
Daniele GURIOLI



ALLEGATO 1
INCLUSIONI ED ESCLUSIONI

COMPOSIZIONE DELLE PARTITE: beni inclusi nella stima.

Partita "BENI IMMOBILI"

- Fondazioni
- Opere edili
- Impianti idrosanitari
- Pavimentazione
- Recinzione
- Fognatura
- Costo di costruzione (onere amministrativo)
- Oneri di urbanizzazione secondaria (onere amministrativo)
- Impianti fissi (elettrico, termoidraulico)
- Impianti generali
- Impianti specifici

Partita " BENI MOBILI "

- Macchinari
- Attrezzatura generale
- Mobili e macchine ordinarie per ufficio
- Beni di proprietà di terzi ubicati entro il perimetro dello stabilimento
- Unità centrali, elaboratori, periferiche, stampanti, ecc.
- Macchine elettromeccaniche per ufficio
- Rete dati e fonia, di allarme, di rilevazione fumi, di rilevazione presenze
- tutto ciò che non fa parte della "partita Fabbricati"

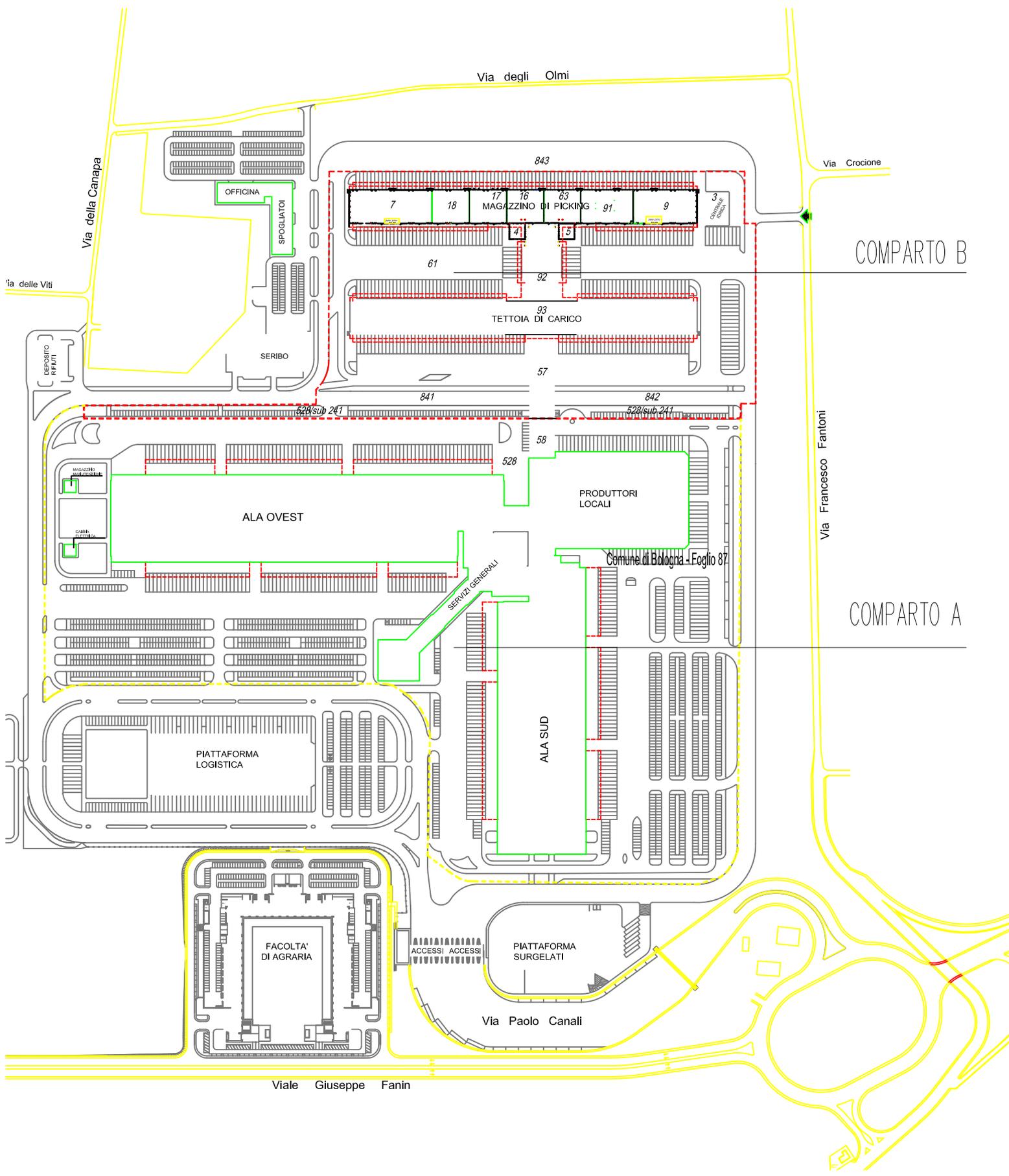
Partita "ENERGIE RINNOVABILI"

- Impianto fotovoltaico

ESCLUSIONI

- Valore del terreno
- Scavi di sbancamento
- Oneri di concessione e di urbanizzazione
- Materie prime, semilavorati e prodotti finiti
- Mezzi dotati di polizza assicurativa
- Beni immateriali (disegni software, avviamento, ecc.)
- Altre cose assicurabili solo a condizione speciale (opere d'arte, carte valori, dischi, nastri ed altri supporti informatici)
- Documentazione della Società e qualsiasi altro bene intangibile
- Indumenti, effetti personali e mezzi di trasporto dei dipendenti
- Beni non espressamente indicati
- IVA sugli acquisti

ALLEGATO 2
PLANIMETRIA



RIEPILOGHI DELLE VALUTAZIONI

Riepilogo della stima

Valori per sito

Valuta: Euro

		VN	VA
10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA		15.814.000	10.995.500
10	BENI IMMOBILI	14.395.000	9.860.000
20	BENI MOBILI	419.000	235.500
35	ENERGIE RINNOVABILI	1.000.000	900.000
Tot. Stima		15.814.000	10.995.500

DESCRIZIONE DEI BENI

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / FA 010 - / FABBRICATI

Valuta: Euro

10	FABBRICATI		VN	10.770.000
0	Data Rif. Ins.: 12/2014		VA	7.390.000

10 1 PIATTAFORMA LOGISTICA

10 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

Trattasi di un edificio articolato su un piani fuori terra per la zona magazzini e su due piani per la zona uffici avente pianta rettangolare.

Realizzato nel 1996 l'immobile versa in discrete condizioni conservative non presentando vizi di ordine strutturale visibili.

Le caratteristiche dimensionali sono così riassumibili:

Superficie piano terra (magazzino, uffici, locali): mq 8.438

Superficie piano primo (uffici): mq 290

Superficie tettoia: mq 993

Superficie complessiva: mq 9.661

Tipologicamente presenta, fondazioni: presumibilmente di tipo continuo in c.a., struttura portante in telaio di pilastri e travi di c.a gettato in opera e metallico, copertura in struttura reticolare metallica e pannelli tipo sandwich, tamponamenti in pannelli tipo sandwich su muretto in c.a., divisori interni in pannelli tipo sandwich e per i servizi in blocchi cementizi, pavimenti in c.a trattato e gres per gli uffici, infissi in alluminio e vetro camera, porte e portoni in pannelli tipo sandwich e metalliche. Baie di carico.

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / FA 010 - / FABBRICATI

Valuta: Euro

10 1 PIATTAFORMA LOGISTICA E SURGELATI

20 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

PALAZZINA UFFICI

Trattasi di un edificio articolato su due piani fuori terra, avente pianta rettangolare, e destinato ad uffici.

Realizzato nel 1996 l'immobile versa in discrete condizioni conservative non presentando vizi di ordine strutturale visibili.

Le caratteristiche dimensionali sono così riassumibili:

Superficie piano terra: mq 162

Superficie piano primo: mq 133

Superficie complessiva: mq 295

Altezza: mt 3,00 per piano

Tipologicamente presenta, fondazioni: presumibilmente di tipo continuo in c.a., struttura portante in telaio di pilastri e travi di c.a gettato in opera, solai intermedi in latero cemento, copertura del tipo piana in latero cemento con manto impermeabilizzante, tamponamenti e divisori in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimenti in gres ceramico, infissi in alluminio e vetro camera, porte in tamburato o in alluminio e vetro, collegamenti verticali in c.a., controsoffitti in pannelli di fibra minerale.

CORPO CELLE FRIGORIFERE

Trattasi di un edificio articolato su un piano fuori terra, avente pianta a forma rettangolare e destinato a magazzino frigorifero. Realizzato nel 1996 l'immobile versa in discrete condizioni conservative e non presenta vizi di ordine strutturale visibili.

Le caratteristiche dimensionali sono così riassumibili

Cella -25°C: piano terra mq 2.285

Anticella +14°C: piano terra mq 310

Zona sosta merca-10° / -25°C: piano terra mq 915

Corridoio: piano terra mq 35

per complessivi mq 3.545

Altezza mt 5,00 - 8,00

Tipologicamente presenta fondazioni in plinti di c.a, struttura portante in pilastri e travi metalliche, tamponamenti e divisori in pannelli sandwich, porte metalliche (ad elevato taglio termico), pavimentazione in battuto di cemento poggiate su doppia soletta di c.a intervallata da tubazioni per areazione.

CORPO TECNOLOGICO

Trattasi di un edificio articolato su un piano fuori terra, avente pianta a forma rettangolare e destinato a corpo tecnologico. Realizzato nel 1996 l'immobile versa in discrete condizioni conservative e non presenta vizi di ordine strutturale visibili.

Le caratteristiche dimensionali sono così riassumibili

Piano Terra mq 405

Altezza mt 4,00

Tipologicamente presenta fondazioni in cordolo continuo di c.a e plinti, struttura portante in pilastri e travi di c.a prefabbricato, tamponamenti e divisori in blocchi cls, solai in latero cemento con manto impermeabilizzante, porte metalliche.

10 1 AREA SERVIZI FACCHINAGGIO E MAGAZZINI

30 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

Trattasi di un edificio articolato su un piani fuori terra, avente pianta rettangolare ad L, e destinato a magazzino, spogliatoi e officina.

Realizzato nel 1996 l'immobile versa in discrete condizioni conservative non presentando vizi di ordine strutturale visibili.

Le caratteristiche dimensionali sono così riassumibili:

Superficie piano terra: mq 1.985

Superficie tettoia: mq 352

Superficie complessiva: mq 2.337

Tipologicamente presenta, fondazioni: presumibilmente di tipo continuo in c.a., struttura portante in telaio di pilastri e travi di c.a gettao in opera, copertura a copponi con lucernari, tamponamenti e divisori in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimenti in c.a trattato, infissi in alluminio e vetro camera, porte e portoni in pannelli tipo sandwich.

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / FA 010 - / FABBRICATI

Valuta: Euro

10 1 TETTOIA RIFIUTI

40 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

Trattasi di una volumetria realizzata in calcestruzzo e profilati metallici aperta su un lato. La volumetria presenta una superficie di mq 880 circa.

Evidenziamo che alla data della stima la Tettoia rifiuti risulta locata alla società HERA

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / FA 100 - / OPERE ESTERNE

Valuta: Euro

20	OPERE ESTERNE E ACCESSORIE	VN	615.000
0	Data Rif. Ins.: 12/2014	VA	410.000

20 1 PARCHEGGI E STRADE

10 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

L'area esterna risulta prevalentemente asfaltata con zona sistema a verde. Il lotto risulta interamente recintato da ringhiera metallica. La rete di raccolta acque risulta suddivisa in banche e nere e convogliante nella rete comunale.

20 1 CABINA ELETTRICA N1

20 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

Volumetria prefabbricata avente una superficie di mq 130 circa

20 1 BARRIERA ACCESSI

30 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

Volumetria realizzata in struttura metallica e formata da box in lamiera (ad uso casello-ufficio) con relative sbarre di accesso. Complessivamente presenta n.13 punti di accesso.

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / UG 020 - / ATTREZZATURE E ARREDI

Valuta: Euro

50	ATTREZZATURE - MOBILI ARREDI	VN	220.000
0	Data Rif. Ins.: 12/2014	VA	120.000

50	1	ATTREZZATURE
10		Data Rif. Ins.: 12/2014
		Par. 20 - BENI MOBILI

50	1	MOBILI ARREDI
20		Data Rif. Ins.: 12/2014
		Par. 20 - BENI MOBILI

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / UG 030 - / IMPIANTI GENERALI

Valuta: Euro

30	IMPIANTI GENERALI (FISSI E SPECIFICI)	VN	3.010.000
0	Data Rif. Ins.: 12/2014	VA	2.060.000

30 1 PIATTAFORMA LOGISTICA

10 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

La dotazione impiantistica del complesso risulta essere:

- Elettrico: cabina di trasformazione, distribuzione e relativa illuminazione
- Riscaldamento: allaccio alla rete di teleriscaldamento, distribuzione e fancoil
- Raffrescamento: gruppo frigo
- Impianto idrico: rete di distribuzione potabile
- Idrico Antincendio: allaccio alla rete, anello antincendio, cassette UNI e manichette
- Impianti minori: rete dati e antintrusione

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / UG 030 - / IMPIANTI GENERALI

Valuta: Euro

30 1 PIATTAFORMA LOGISTICA E SURGELATI

20 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

La dotazione impiantistica del complesso risulta essere:

- IMPIANTO F.M. ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE:
 - arrivo e distribuzione MT 20.000 V
 - 2 trasformatori pot. 630 KVA in resina
 - sezionatori
 - quadro MT/BT
 - rifasatore
 - quadro generale e di zona
 - rete di distribuzione
 - illuminazione costituita da plafoniere al neon e lampade
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO:
 - allaccio alla rete di teleriscaldamento
 - pompe di circolazione
 - rete di distribuzione
 - fancoil GALLETTI e termosifoni
- IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO:
 - allaccio alla rete
 - anello antincendio
 - cassette UNI
 - manichette
 - idranti
 - attacco VVFF
- IMPIANTO RETE DATI:
 - rack cablato
 - rete dati
 - accessori di rete
- IMPIANTO ANTINTRUSIONE:
 - centralina autoalimentata
 - rete di distribuzione
 - sensori volumetrici
 - avvisatori acustici e visivi
- IMPIANTO DI RAFFREDDAMENTO AD AMMONIACA:
 - 2 compressori TECNOFRIGO TE-140 Pot. 110 kw
 - 1 compressore TECNOFRIGO TE-100 Pot. 75 kw
 - serbatoio coibentato NH3 TECNOFRIGO RL-812/40 Cap: 1500 Kg
 - separatore NH3 TECNOFRIGO SDA-1016/50
 - 2 torri evaporative BAC
 - rete di distribuzione coibentate
 - quadro di comando e controllo
 - 2 aereorefrigeranti TECNOFRIGO RPV-36
 - 1 aereorefrigerante LU-VE CONTARDO HIL2300 SE.5
 - 1 aereorefrigerante LU-VE CONTARDO HIL792 SE.6
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ANTICELLA:
 - Unità Trattamento Aria (U.T.A.) TCF AZS2.5 Port: 2000 mc/h
 - Unità Motocondensante raffreddata ad aria CLIVET Pot. Frig.: 68.000 Kcal/h Pot.: 25+25 Kw
 - rete di distribuzione
 - 7 aereorefrigeratori a 2 ventole
 - accessori

30 1 AREA SERVIZI FACCHINAGGIO E MAGAZZINI

30 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 10 - BENI IMMOBILI

La dotazione impiantistica del complesso risulta essere:

- Elettrico: distribuzione e relativa illuminazione
- Riscaldamento: allaccio alla rete di teleriscaldamento, distribuzione aereoverilanti e radiatori
- Idrico Antincendio: allaccio alla rete, anello antincendio, cassette UNI e manichette

- Impianto idrico: rete di distribuzione potabile
- Impianti minori: rete dati e antintrusione

30 1 TETTOIA RIFIUTI

40 Data Rif. Ins.: 12/2014
Par. 10 - BENI IMMOBILI

30 1 IMPIANTI A SERVIZIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

50 Data Rif. Ins.: 12/2014
Par. 10 - BENI IMMOBILI

La dotazione impiantistica del complesso risulta essere:

- Elettrico: cabina di trasformazione, cabina di consegna, distribuzione, dorsali FM e relativa illuminazione esterna ed in terna limitatamente alle parti comuni
- Riscaldamento e Raffrescamento: dorsali di distribuzione e relative sottocentrali di pompaggio
- Idrico Antincendio: dorsale antincendio
- Impianti minori: rete dati e telefonia, supervisione impianti e allarme incendio

40 **IMPIANTI A COMPONENTISTICA ELETTRONICA** VN **57.000**

0 Data Rif. Ins.: 12/2014 VA **34.500**

40 1 IMPIANTO TELEFONICO

10 Data Rif. Ins.: 12/2014
Par. 20 - BENI MOBILI

Costituito da:
- centralino
- apparecchi fissi analogici e digitali

40 1 IMPIANTO ALLARME FUMI ANTINTRUSIONE TVCC

20 Data Rif. Ins.: 12/2014
Par. 20 - BENI MOBILI

Costituito da:
ALLARME FUMI: sensori di rilevazione, centralina di controllo e comando
SMOKE OUT: finestre collegate all'impianto di rilevazione con meccanismo di apertura automatica in caso si allarme
TVCC: telecamere collocate sia in esterno che in interno allo stabilimento (n.16 circa) con punto di controllo
ALLARME ANTINTRUSIONE: sensori a contatto o volumetrici collocati internamente al fabbricato

160 **IMPIANTI ENERGIE RINNOVABILI** VN **1.000.000**

0 Data Rif. Ins.: 12/2014 VA **900.000**

160 IMPIANTI ENERGIE RINNOVABILI

10 Data Rif. Ins.: 12/2014
Par. 35 - ENERGIE RINNOVABILI

n.5 impianti fotovoltaici pot. 200 Kwp cadauno
installati nel periodo 2013-2014

Ubicazione

10 CAAB / 10 VIA CANALI 1 BOLOGNA

00 / UG 050 - / MACCHINE ELETTRONICHE

Valuta: Euro

60	APPARECCHIATURE ELETTRONICHE	VN	142.000
0	Data Rif. Ins.: 12/2014	VA	81.000

60 1 APPARECCHIATURE ELETTRONICHE

10 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 20 - BENI MOBILI

60 1 APPARECCHIATURE A COMPONENTISTICA ELETTRONICA

20 Data Rif. Ins.: 12/2014

Par. 20 - BENI MOBILI