

“Stima a fini Assicurativi”



Grandi Molini Italiani S.p.A.

Via Aldo Moro, 6

45100 - ROVIGO (RO) – ITALIA

Stima Preliminare per

Assicurazione con Dichiarazione di Valore

di

PARTITA FABBRICATI

Fabbricati - Connessioni ed Infrastrutture

PARTITA MACCHINARIO

Macchinari – Impianti – Attrezzature – Arredamento

PARTITA COSE ASS.LI A COND.NI SPECIALI

Enti particolari

ASACERT Evaluation Division S.r.l.

Via Vittorio Veneto, 2 – 20032 Cormano (MI)

Tel. 02.45.49.87.83 – Fax 02.45.49.41.50

REA: 1733976 - C.F./ P.IVA: 04234620963

www.asacert.com - info@asacert.com

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

ENRICO FABRIS il 10/11/2025 19:02:37

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE: 2025 / 79378 del 11/11/2025

1. PREMESSA

La presente stima è stata eseguita per determinare i Valori di "ASSICURAZIONE" rispettivamente:

"A NUOVO" e "ATTUALE"

degli enti qui di seguito descritti e riscontrati mediante diretto sopralluogo in conformità alla

"Convenzione Speciale per Assicurazione con Dichiarazione di Valore"

STIMA INIZIALE	DICEMBRE	2014
AGGIORNAMENTO	N°	03
DATA DEL SOPRALLUOGO	MAGGIO	2018
DATA DI RIFERIMENTO DEI VALORI	DICEMBRE	2017

I beni descritti nel presente elaborato sono considerati nella loro attuale utilizzazione e questa stima esclude qualsiasi considerazione statistica o previsionale legata ad eventuali future variazioni, o a contingenti fattori di mercato, o ad altre variazioni, in quanto è riferita all'epoca in cui è stata eseguita.

Nella determinazione dei costi non vengono altresì considerati gli oneri finanziari, gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi speciali.

L'elaborato è conforme ai criteri ed agli standard contenuti nel documento di "Regolamentazione" già approvato dalle Compagnie di Assicurazione.

2. LIMITI DI INDAGINE E RESPONSABILITA'

ASACERT ED S.r.l. assume come complete e veritiere le informazioni fornite dalla Committente stessa o dai suoi delegati, anche se non formalizzate, pertanto si ritiene esonerata dall'effettuare verifiche, controlli o ricerche di qualsiasi tipo, natura e genere. Pertanto la valutazione ha presupposto che i beni siano conformi alla legislazione e alle normative vigenti.

La presente stima è redatta in conformità alle condizioni di cui alla polizza R.I. dello stampato ANIA ed alle specifiche esigenze della Committente.

ASACERT ED S.r.l. assume piena responsabilità per i valori globali di ciascuna partita di polizza, risultanti dalla stima, e non per i valori di dettaglio in quanto non sono vincolanti ai fini della determinazione del danno e per espressa pattuizione non costituiscono stima accettata agli effetti del secondo comma dell'art. 1908 del Cod. Civ.

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 o in parte, anche attraverso la stampa o altri mezzi di comunicazione senza il nostro preventivo consenso scritto.

Ci riteniamo, comunque, sollevati da ogni responsabilità, che derivino dall'uso improprio del rapporto da parte del Cliente o da terzi che ne vengano in possesso.

Qualsiasi modificazione al contenuto del presente elaborato di stima dovrà essere concordato e sottoscritto dalle parti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori, si è adottato il metodo della stima a costo di **"Ricostruzione"** per i fabbricati e di **"Rimpiazzo"** per impianti e macchinari come definiti in Polizza e dalla relativa clausola, ottenuti secondo i seguenti criteri:

Per **"VALORE A NUOVO"** si intende convenzionalmente:

- per i **FABBRICATI**
La spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo del complesso delle costruzioni edili che costituiscono l'azienda, escludendo soltanto il valore dell'area. (IVA esclusa).
- per i **MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURA E ARREDAMENTO**
Il costo di rimpiazzo delle cose assicurate con altre nuove, eguali oppure equivalenti per caratteristiche tecnologiche e rendimento economico comprensivo delle spese di trasporto, dogana, montaggio, collegamenti e installazione. (IVA esclusa).

La valutazione è effettuata con il sistema analitico e cioè:

- **FABBRICATI e CONNESSIONI ed INFRASTRUTTURE**
Considerando tutte le caratteristiche per ogni singolo corpo di fabbrica, ad es.: fondazioni, strutture, protezioni, murature, solai, coperture, soppalchi, tavolati, rivestimenti, pavimenti, controsoffitti, serramenti opere di finitura esterne ed interne e degli altri elementi costruttivi, in base a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, alle planimetrie ed alle indicazioni o alla documentazione fornita dal Committente.
Con il medesimo sistema sono infine ricavate le caratteristiche tecniche delle Connessioni ed Infrastrutture, se non specificamente escluse.
Ai dati così rilevati si applicano i corrispondenti prezzi vigenti al momento della stima, in rapporto alle specifiche caratteristiche degli elementi costituenti il fabbricato e le connessioni ed infrastrutture.
I prezzi di cui sopra sono quelli mediamente applicati sul territorio nazionale e riscontrabili in autorevoli Pubblicazione (CCIAA, Ass. Costr. Coll. Ing. Arch.) o da informazioni oggettivamente documentabili.
Si intendono compresi, altresì, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le parcelle professionali, con esclusione degli oneri di natura finanziaria sui capitali impegnati, dell'area, della preparazione del terreno, se non diversamente specificati e contrattualizzati.
- **MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, ARREDAMENTI e COSE ASSICURABILI A CONDIZIONE SPECIALE:**
Si è proceduto all'inventario fisico di ognuno di essi, rilevando tutti i dati e le caratteristiche atte alla loro identificazione mediante informazioni o documentazioni ricevute dalla Committente.
Di ogni cespite si è determinato il costo di rimpiazzo desumendo i prezzi dai listini di Aziende produttrici o di altri aventi analoghe caratteristiche a quelli esaminati, ove ciò non fosse possibile sulla base di esperienze precedenti.
A tali prezzi sono aggiunte le spese di trasporto, montaggio, compresa installazione e messa in funzione, ed eventuali spese generali.
Per i beni in tutto o in parte espressamente progettati e/o costruiti in economia dalla Committente, il prezzo attribuito è equivalente al costo industriale complessivamente sostenuto dalla Committente stessa, fino alla messa in funzione e desunto da documentazione e/o indicazioni, dalla stessa, fornite.

Il macchinario "INATTIVO" verrà indicato con tale dicitura dalle descrizioni dello stesso.

Per "**VALORE ATTUALE**" si intende convenzionalmente:

- per i **FABBRICATI**
La spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo del complesso delle costruzioni edili che costituiscono l'azienda, escludendo soltanto il valore dell'area, al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante.
- per i **MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURA E ARREDAMENTO**
Il costo di rimpiazzo delle cose assicurate con altre nuove, eguali oppure equivalenti per caratteristiche tecnologiche e rendimento economico, al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al tipo, qualità, funzionalità, rendimento, stato di manutenzione ed ogni altra circostanza concomitante.

Si precisa inoltre che:

- le descrizioni relative ad eventuali parti inaccessibili e/o occulte, degli enti qui descritti (ad esempio: fondazioni, murature sotto intonaco, coibentazioni, condutture, parti interne di macchine e simili) sono state effettuate in base a documentazioni e/o informazioni fornite dalla Committenza.
- le dotazioni varie o minori componenti, allacciamenti e simili, qui omesse per brevità, ma relative ai cespiti, sono da intendersi comprese nei valori stimati alle voci corrispondenti.

4. CRITERI DI RAGGRUPPAMENTO DEI BENI 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.

A) PARTITA FABBRICATI

Fabbricati: Il complesso delle costruzioni edili che costituiscono l'azienda, complete o in corso di costruzione o ristrutturazione, tutte le opere murarie e di finitura compresi fissi ed infissi ed opere di fondazione o interrate ed escluso solo quanto compreso nelle definizioni di macchinario, attrezzature, arredamento.

Connessioni ed infrastrutture: sono incluse tutte le opere a completamento della costruzione del sito industriale quali recinzioni, piazzali e strade, fognature e cunicoli esterni ai fabbricati, cancelli, posteggi, aree a verde, impianti di illuminazione esterna ed altri impianti generici minori, nonché altre opere esterne, comprese relative opere di fondazione e basamenti, il tutto entro il perimetro dell'insediamento industriale.

Opere e voci escluse dalla Partita Fabbricati:

Quanto espressamente attribuito alle voci:

- Macchinari, Impianti, Attrezzature, Arredamento, Cose Assicurabili a Condizioni Speciali.
- Scavi, sterri e opere di sistemazione per la bonifica dell'area.
- Valore dell'area (terreni) e I.V.A.

B) PARTITA MACCHINARIO

Macchinari e Attrezzatura: Macchine, impianti, attrezzi, utensili e relativi ricambi e basamenti, impianti e mezzi di sollevamento nonché di traino e di trasporto non iscritti al P.R.A., pesa, impianti idrici, termici, elettrici, di condizionamento, ascensori, montacarichi, di segnalazione e comunicazione, serbatoi e sili non in cemento armato o muratura, mobili e arredi, scaffalature, banchi, laboratori di prova e esperienza, cancelleria, macchine per ufficio, indumenti di lavoro e quant'altro non rientri nella definizione di Fabbricato e Apparecchiature elettroniche.

Arredamento: Mobilio e arredi, stampati, cancelleria, attrezzature e macchine per Ufficio, indumenti (con valutazione sintetica su media esistenza)

Impianti all'aperto: Macchinari, impianti e attrezzature all'aperto, comprese tettoie e pensiline che sono parte integrante dell'impianto stesso, serbatoi e sili all'aperto.

Opere e voci escluse dalla Partita Macchinario:

Quanto espressamente attribuito alle voci:

- Fabbricati, Connessione ed Infrastrutture, Cose Assicurabili a Condizione Speciali.
- I.V.A.

C) PARTITA COSE ASSICURABILI A CONDIZIONE SPECIALI

Enti particolari: sistemi elettronici di elaborazione dati e relative unità periferiche e di trasmissione e di ricezione dati, fax, telex, telefoni e centralino telefonico, impianti di allarme e segnalazione, fotocopiatrici, elaboratori di processo o di automazione di processi industriali non al servizio di singole macchine, personal computer e mini elaboratori.

Opere e voci escluse dalla Partita Cose Assicurabili a Condizione Speciali:

Quanto espressamente attribuito alle voci:

- Fabbricati, Connessioni ed Infrastrutture.
- Macchinari, Impianti, Attrezzature, Arredamenti.
- Stampi, cliché, cilindri di stampa, fustelle, lastre fotografiche, attrezzature speciali, schede perforate, ecc. (se non specificatamente inseriti dalla committente).
- I.V.A.

5. RISERVATEZZA

Ai sensi del Reg. UE 679/2016 **ASACERT ED S.r.l** assicura la riservatezza sulle informazioni e sui dati acquisiti nel corso dell'incarico per se e per i suoi collaboratori.

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.

6. CONCLUSIONI DELLA STIMA

In base a quanto esposto e come meglio riportato nella successiva relazione di stima, i valori di assicurazione dei beni relativi alla Spettabile:

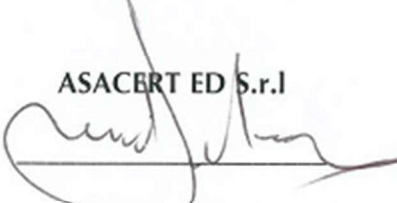
Grandi Molini Italiani S.p.A.

Via Aldo Moro, 6
45100 ROVIGO (RO) – ITALIA

con riferimento alla data del **31 Dicembre 2017**, sono quelli riportati nei riepiloghi generali che seguono.

La Committente ha facoltà di richiedere eventuali eliminazioni, integrazioni o aggiunte di beni da assoggettare alla stima, **ASACERT ED S.r.l.**, valutata la richiesta, provvederà a modificare o a rettificare i fascicoli, anche se a seguito di eventuali errate informazioni o documentazioni fornite, purché la segnalazione pervenga alla Società di stima entro 30 gg. dall'invio dei fascicoli.

Siamo a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

ASACERT ED S.r.l.

- Un-Procuratore -

“Stima a fini Assicurativi”



Grandi Molini Italiani S.p.A.

Via Aldo Moro, 6
45100 Rovigo (RO) – ITALIA

Complesso oggetto di valutazione

Stabilimento di :

PORTO MARGHERA (VE) - Via dell'Elettricità, 13
IN CONDUZIONE PARZIALE A PROMOLOG S.R.L.
(affitto di ramo d'azienda)

PARTITA MACCHINARI		
Dotazioni generali di servizio	Valore a nuovo	Valore attuale
Impianti termici e di climatizzazione	983.000,00	624.000,00

Riscaldamento

CARATTERISTICHE GENERALI

Impianto di riscaldamento e di processo ad acqua calda, vapore ed olio diatermico funzionante a metano o gasolio.

ALIMENTAZIONE

L'impianto si alimenta da cabina di riduzione di pressione per gas metano da 100 m³/h e da serbatoio interrato in lamiera di ferro (uffici) capacità 8.000 l è inoltre presente un serbatoio non utilizzato da 5.000 l.

La rete per il gas metano alimenta anche i servizi mensa

CENTRALI TERMICHE

Uffici

caldaia in acciaio pressurizzata

. potenzialità 350 kW Marca HOVAL modello SR 350 con bruciatore Marca ECOFLAM a metano

9 elettropompe di circolazione

decantatore fumi

canna fumaria per centrale termica fabbr. 1 in acciaio doppia parete.

vaso di espansione

boiler 2000 l

quadro elettrico di comando e controllo

Laboratorio

caldaia in acciaio pressurizzata

. potenzialità 425 kW Marca HOVAL modello SR 425 con
bruciatore Marca HOVAL modello HGE 45 a metano

2 elettropompe di circolazione

vaso di espansione

boiler 200 l

caldaia in acciaio per produzione vapore per cubettatura
pressurizzata, potenzialità 837 kW pressione massima 12 Bar
Marca HOVAL con bruciatore Marca HOVAL modello HGE 100

caldaia in acciaio per essiccazione pressurizzata per
riscaldamento olio diatermico, potenzialità 2000 kW temperatura
massima 250 °C Marca HOVAL con bruciatore Marca HOVAL
modello HG 200 da 2300 Kw

elettropompa di alimentazione 4 kW

serbatoio di recupero condense da 2000 l

scambiatore di calore olio – aria CARIVAL

torre di espansione – polmone olio diatermico d 60 X h 8 m

addolcitore a scambio ionico

quadro elettrico di comando e controllo

2 elettropompe di circolazione olio da 11 kW

DISTRIBUZIONE

La distribuzione alle utenze avviene a mezzo di tubazioni in ferro
Mannesmann incassate in spessore di muratura o staffate a muro
e coibentate.