



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

35131 PADOVA - Via N. Tommaseo, 76/D - Tel. +39 049 875 27 55

padova@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile
FONDAZIONE ARENA DI VERONA
Via Roma, 7/d
37121 VERONA

Padova, 13 dicembre 2018
Ns. Rif. DG/val 27398

Facendo seguito all'incarico da Voi conferitoci abbiamo effettuato la Stima Preliminare del VALORE A NUOVO e del VALORE ATTUALE, ai fini assicurativi, dei beni indicati quale proprietà o in uso alla Spettabile

FONDAZIONE ARENA DI VERONA
ubicati presso le sotto indicate unità:

1	UFFICI DI VERONA - Via Daniele Manin, 5
2	TEATRO FILARMONICO - CINEMA FILARMONICA DI VERONA - Via dei Mutilati, 4
3	UFFICI - BIGLIETTERIA DI VERONA - Via Dietro Anfiteatro 6/b
4	CAPANNONI DI VERONA - Via Gelmetto
5	EX CINEMA BRA DI VERONA - Piazza Bra
6	CAPANNONI DI VERONA - Lungadige Galtarossa
7	SEMINTERRATO DI VERONA - Via Daniele Manin
8	SEMINTERRATO SCUOLE SEGALA DI VERONA - Via Dietro Anfiteatro
9	MAGAZZINI DI VERONA - Via Francia ang. Via Belgio
10	MAGAZZINO DI VERONA - Via Vigasio
11	MAGAZZINO EX CASERMA S. CATERINA DI VERONA - Via del Pestrino
12	UFFICI DI VERONA - Via Roma 7/d
13	ARCHIVIO VICENTINI DI VERONA - Via Roma

La stima è stata elaborata secondo gli standard qualitativi norma 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 05/09/2018

**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

DEFINIZIONE DI VALORE

Per VALORE A NUOVO (VN) dei FABBRICATI IN PROPRIETÁ, FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA, FABBRICATI IN LOCAZIONE 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) di IMPIANTI SU FABBRICATI IN PROPRIETÁ, IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO, IMPIANTI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE, MACCHINARI IN PROPRIETÁ, MACCHINE ELETTRONICHE 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 IN PROPRIETÁ, FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA, FABBRICATI IN LOCAZIONE 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) di IMPIANTI SU FABBRICATI IN PROPRIETÁ, IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO, IMPIANTI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE, MACCHINARI IN PROPRIETÁ, MACCHINE ELETTRONICHE 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 MODALITÀ 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 e agevolazioni

In relazione a particolari Immobilizzazioni Materiali, PRAXI S.p.A. in accordo con la committente, segnala quanto segue:

- alla data di stima non risultano presenti beni in leasing con contratto attivo in corso
- sono stati esclusi dalla stima le coreografie e gli abiti di scena, costumi, gli strumenti musicali presenti presso le varie ubicazioni
- 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. fornisce il valore globale dei fabbricati e dei macchinari, elaborando a titolo indicativo i valori di dettaglio che, comunque, non sono in alcun modo vincolanti ai fini della determinazione del 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.

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.

CONCLUSIONI

In base a quanto precedentemente esposto, è nostra opinione che i valori dei beni stimati, al 05/09/2018, siano ragionevolmente espressi come segue:

1) UFFICI DI VERONA - Via Daniele Manin, 5

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	1.790.000	970.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	327.000	163.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	220.000	90.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	372.000	186.000
TOTALE €		2.709.000	1.409.000

2) TEATRO FILARMONICO - CINEMA FILARMONICA DI VERONA - Via dei Mutilati, 4

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	20.900.000	11.320.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	5.540.000	2.450.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	2.848.000	1.170.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	204.000	109.000
TOTALE €		29.492.000	15.049.000

3) UFFICI - BIGLIETTERIA DI VERONA - Via Dietro Anfiteatro 6/b

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	290.000	180.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	47.000	26.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	15.000	7.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	76.000	30.000
TOTALE €		428.000	243.000

4) CAPANNONI DI VERONA - Via Gelmetto

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
10	FABBRICATI IN PROPRIETÁ	3.756.000	1.958.000
25	IMPIANTI SU FABBRICATI IN PROPRIETÁ	818.000	471.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	1.036.600	438.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	86.000	36.000
TOTALE €		5.696.600	2.903.000

5) EX CINEMA BRA DI VERONA - Piazza Bra

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
10	FABBRICATI IN PROPRIETÁ	2.330.000	1.400.000
25	IMPIANTI SU FABBRICATI IN PROPRIETÁ	546.000	287.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	110.000	44.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	24.000	10.000
TOTALE €		3.010.000	1.741.000

6) CAPANNONI DI VERONA - Lungadige Galtarossa

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	3.490.000	2.065.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	348.000	172.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	30.000	10.100
TOTALE €		3.868.000	2.247.100

7) SEMINTERRATO DI VERONA - Via Daniele Manin

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	82.000	36.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	9.000	4.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	3.000	1.000
TOTALE €		94.000	41.000

8) SEMINTERRATO SCUOLE SEGALA DI VERONA - Via Dietro Anfiteatro

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	590.000	320.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	77.000	39.000
TOTALE €		667.000	359.000

9) MAGAZZINI DI VERONA - Via Francia anq. Via Belgio

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
20	FABBRICATI IN LOCAZIONE	2.352.000	1.393.000
35	IMPIANTI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE	180.000	90.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	3.000	1.000
TOTALE €		2.535.000	1.484.000

10) MAGAZZINO DI VERONA - Via Vigasio

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
20	FABBRICATI IN LOCAZIONE	159.000	65.000
35	IMPIANTI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE	24.000	8.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	15.000	5.000
TOTALE €		198.000	78.000

11) MAGAZZINO EX CASERMA S.CATERINA DI VERONA - Via del Pestrino

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	1.367.000	472.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	59.000	20.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	23.000	8.000
TOTALE €		1.449.000	500.000

12) UFFICI DI VERONA - Via Roma 7/d

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	720.000	430.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	124.000	38.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÁ	54.000	16.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	227.000	99.000
TOTALE €		1.125.000	583.000

13) ARCHIVIO VICENTINI DI VERONA - Via Roma

PARTITE		Valore a Nuovo Euro	Valore Attuale Euro
15	FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA	420.000	220.000
30	IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO	80.000	28.000
40	MACCHINARI IN PROPRIETÀ	30.000	9.000
45	MACCHINE ELETTRONICHE	40.000	19.000
TOTALE €		570.000	276.000

TOTALE GENERALE €**51.841.600****26.913.100**

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 Vs. disposizione per ogni eventuale chiarimento Vi porgiamo i nostri migliori saluti.

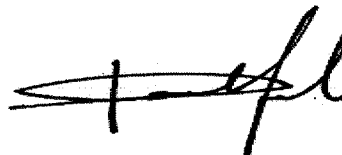
DIVISIONE VALUTAZIONI E PERIZIE

Luigi BARBATO

**PRAXI S.p.A.**

Un Procuratore

Daniele GURIOLI



ALLEGATO 1
INCLUSIONI ED ESCLUSIONI

COMPOSIZIONE STANDARD DELLE PARTITE: beni inclusi nella stima.

PARTITA: FABBRICATI IN PROPRIETÁ; FABBRICATI IN COMODATO D'USO DAL COMUNE DI VERONA; FABBRICATI IN LOCAZIONE

Fondazioni
Opere edili
Impianti idrosanitari
Pavimentazione
Recinzione
Fognatura
Costo di costruzione (onere amministrativo)
Oneri di urbanizzazione secondaria (onere amministrativo)

PARTITA: IMPIANTI SU FABBRICATI IN PROPRIETÁ; IMPIANTI SU FABBRICATI IN COMODATO D'USO; IMPIANTI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE

Impianti generici pertinenti ai fabbricati (elettrico, termoidraulico, antincendio, ecc.)

PARTITA: MACCHINARI IN PROPRIETÁ

Macchinari e Impianti specifici di produzione
Attrezzatura generale e da laboratorio
Mezzi di trasporto non iscritti al P.R.A.
Mobili e macchine ordinarie per ufficio

PARTITA: MACCHINE ELETTRONICHE

Unità centrali, elaboratori, periferiche, stampanti, ecc.
Macchine elettromeccaniche per ufficio

ESCLUSIONI (Beni non assicurabili o assicurabili con partite/polizze separate)

Valore del terreno
Scavi di sbancamento
Mezzi iscritti al P.R.A.
Indumenti del personale
Oneri di concessione e di urbanizzazione primaria
Materiali di consumo, materie prime, semilavorati e prodotti finiti
Cose assicurabili solo a condizioni speciali
Mezzi di locomozione di personale dipendente e di personale esterno temporaneamente in azienda, mediamente in sosta entro il perimetro dello stabilimento
Qualsiasi bene intangibile (brevetti, know-how, studi e ricerche, documentazione, ecc.)
Beni in leasing
Beni di proprietà di terzi
Coreografie
Costumi e abiti di scena
Strumenti musicali
Lavori in corso
IVA sugli acquisti