

SER.CON. / 1967

Olgiate Olona, Maggio 2020

**AGGIORNAMENTO STIMA
"DANNI DIRETTI"**

COMMITTENTE : MARSH S.p.A.
Via Montebello, 2
40121 Bologna

OGGETTO : *COMUNE DI FAENZA (RA)*
Aggiornamento valutazione beni immobili
a fini assicurativi, al **31/12/2019**.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A seguito dell'incarico conferitoci, ci preghiamo riferirVi in merito alle conclusioni relative all'aggiornamento al 31/12/2019 delle valutazioni riguardanti il patrimonio immobiliare del Comune di Faenza (RA).

Partendo dal nostro precedente aggiornamento SER.CON./1852 delle stime elaborate da American Appraisal e Marsh R.C., si sono aggiornati i valori al 31/12/2019 con opportuni indici che tengono conto della variazione dei "costi di ricostruzione e/o rimpiazzo a nuovo" per i vari fabbricati e i relativi impianti fissi di pertinenza, e si è preso atto degli incrementi e/o dismissioni che si sono verificati dal 31/12/2018 al 31/12/2019.

I "Valori globali" dei fabbricati (che comprendono gli impianti fissi di pertinenza e le infrastrutture) sono stati ottenuti elaborando, a titolo indicativo, i valori in dettaglio, che comunque non sono in alcun modo vincolanti ai fini di un'eventuale determinazione del danno.

I valori ottenuti sono riportati in riepilogo e in dettaglio nelle pagine seguenti.

SER.CON.
Service and Consulting S.r.l.
[Handwritten signature]

RIEPILOGO DEL CONTENUTO

Pagina **4** : Riepilogo generale delle valutazioni

Pagina **5** : Enti esclusi

Pagina **6** : Fabbricati e opere edili
Riepilogo delle valutazioni

RIEPILOGO GENERALE DELLE VALUTAZIONI

• Fabbricati, opere e infrastrutture edili, impianti fissi di pertinenza (<i>ex stima A.A.</i>) (*)	349.075.000
• Fabbricati, opere e infrastrutture edili, impianti fissi di pertinenza (<i>ex stima Marsh R.C.</i>) (*)	75.350.000
• Cabine elettriche (<i>ex stima Marsh R.C.</i>) (*)	1.094.000
• Immobili in locazione (<i>ex stima Marsh R.C.</i>) (*)	28.232.000

TOTALE	€.	453.751.000
---------------	-----------	--------------------

(*) **I.V.A. 22% compresa**

ENTI ESCLUSI

S'intende escluso dalla stima il valore degli enti sotto elencati e contrassegnati nell'apposita casella:

- ☒ Aree
- ☐ Strade e piazzali
- ☐ Opere di fondazione e/o sottomurazione
- ☐ Opere interrato
- ☐ Scavi
- ☐ Canalizzazioni, tombinature, cunicoli, sotterranei
- ☐ Marciapiedi
- ☒ Opere a verde e di giardinaggio
- ☒ Attrezzature sportive
- ☒ Opere di sostegno, di contenimento, di sistemazione del terreno, sbancamenti
- ☐ Basamenti e sostegni impianti generali
- ☒ Insegne pubblicitarie, infissi esterni
- ☒ Linee aeree esterne
- ☐ Direzione lavori
- ☒ Enti di proprietà di terzi, tranne quelli espressamente citati
- ☒ Vincoli, ipoteche, iscrizioni onerose a favore di terzi
- ☒ Spese di demolizione, rimozione e/o sgombrò
- ☒ Oneri d'urbanizzazione
- ☒ Beni artistici

**FABBRICATI E OPERE EDILI
RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI**

A) Valutazioni al 31/12/2019 (ex stima American Appraisal)

N.	Denominazione	Indirizzo	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
1	Stadio di calcio "B Neri"	Piazzale Pancrazi	1.884.000
2	Campi da Tennis	Via Medaglie D'oro; Via Marozza	2.270.000
3	Palazzetto dello sport	Piazzale Pancrazi	6.762.000
4	Campo sportivo Zappi e Tanesini	Via Graziola	3.558.000
5	Palestra atletica pesante	Via Cimatti, Piazzale Golinelli	1.739.000
6	Bocciodromo	Piazzale Pancrazi	1.439.000
59	Piscina comunale	Piazzale Pancrazi, 1A	6.677.000
7	Scuola media "Bendandi"	Via Ravegnana, 73	5.641.000
8	Istituto Professionale - C.F.P.	Via S. Giovanni Battista, 11	12.831.000
9	Liceo Ginnasio "E. Torricelli" e Pinacoteca	Via S. Maria Dell'Angelo, 1	20.973.000
10	Scuola di disegno e plastica "Tommaso Minardi"	Via Ughi 3	459.000
11	Scuola media succursale "Bendandi"	Via Pritelli, Granarolo civ. 14	3.601.000
12	Scuola media "Strocchi"	Via Selva Fantina, 65 - (ex Reda)	3.052.000
13	Scuola media "Cova Lanzoni"	Via Martiri Ungheresi, 7	5.010.000
14	Ex Scuola media "Cova"	Via Cavour	6.297.000
15	Scuola media "D. Strocchi"	Via Carchidio	7.060.000
16	Scuola elementare "Carchidio"	Via Forlivese, 7	3.840.000
17	Scuola Elementare "Martiri di Cefalonia"	Via Granarolo, Faenza	4.584.000
18	Scuola Elementare "Tolosano"	Via Tolosano, Faenza	6.873.000
19	Scuola elementare "Pirazzini"	Via Marini	3.567.000
20	Scuola elementare "T. Gulli"	Via Castellani, 24	2.985.000
21	Scuola materna St. Formellino	Via Formellino, Faenza	369.000
22	Scuola materna St. Centro Storico	Via Riccione, Faenza	660.000
23	Scuola materna St. "Charlot"	Via Riccione 4, Faenza	1.206.000
24	Asilo nido "8 Marzo"	Via Cervia, Faenza	974.000

N.	Denominazione	Indirizzo	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
25	Ex Scuola materna St."Rodari" (emergenza abitativa)	Via Emilia Levante, Cosina	921.000
26	Scuola materna statale "Mazzolani"	Via Laghi, Faenza civ. 71	1.954.000
27	Scuola materna "Il Panda"	Via Donatini, Faenza	1.741.000
28	Scuola elementare "E. De Amicis"	Via Donati, Granarolo, 3	1.513.000
65	Villa Orestina ora Scuola di pratica agricola	Via Castel Raniero, 32	1.342.000
29	Depuratore Centrale	San Giovanni Formellino	524.000
33	Officina, magazzino acquedotto	Via Chiarini	1.328.000
41	Officina, magazzino cantonieri	Via Lega, 4	1.067.000
43	Vigili del Fuoco	Via delle Ceramiche	587.000
44	Magazzino giardinieri	Via Testi	596.000
45	Mensa internazionale	Via Oberdan	1.301.000
31	Cimitero Osservanza	Via Marconi	48.610.000
32	Cimiteri Forensi		7.777.000
34	Museo di scienze naturali	Via Medaglie d'oro	1.669.000
35	Palazzo delle esposizioni	Corso Mazzini, 92/94	10.939.000
36	Museo della Ceramica	Via Campidori/Via Baccarini, 19	35.774.000
37	Museo "Bendandi"	Via Manara, 17	259.000
57	Centro Fieristico	Via Risorgimento	6.302.000
38	Uffici anagrafe	Piazza Rampi	10.145.000
39	Palazzo "Laderchi"	Corso Garibaldi, 2	11.217.000
51	Palazzo "Manfredi"	Piazza del Popolo, 31	30.298.000
52	Edilizia privata	Via Zanelli	2.258.000
53	Palazzo del Podestà	Piazza del Popolo, Corso Saffi	4.989.000

N.	Denominazione	Indirizzo	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
54	Biblioteca	Piazza Manfredi	9.214.000
58	Palazzo Tassinari	Piazza S. Lucia	1.577.000
40	Protezione civile	Via Batticuccolo	817.000
42	Associazioni	Via Laderchi	1.488.000
46	Centro polivalente	Via Saviotti	599.000
47	Centro anziani	Via Filanda vecchia	361.000
48	Centro Hadicappati	Via Galli - Parco azzurro	2.049.000
49	Associazioni	Piazza Manfredi, Granarolo	673.000
50	Circolo ENDAS	Via Oberdan	754.000
50	Casa del Teatro	Via Oberdan, 7	437.000
60	R.S.A. Residenza Sanitaria-assistenziale	via Cova, 23	8.294.000
61	Palasport CATTANI	via Graziola	13.000.000
62	Uffici pubblici	via Severoli, 1/3	708.000
67	Sede Rione Rosso	Via Campidori	4.721.000
68	Cinema Sarti	Via Scaletta	4.701.000
69	Nuovo campo da calcetto "Futbolito"	Via Proventa, 61	500.000
70	Fabbricato ex RB Salotti	Via Celle, 65	1.760.000
TOTALE €.			349.075.000

B) Valutazioni al 31/12/2019 (ex stima Marsh R.C.)**IMMOBILI DI PROPRIETÀ**

N.	Denominazione	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
1	Canile di Granarolo	313.000
2	Campo sportivo Granarolo	67.000
4	Ex scuola elementare S. Silvestro	300.000
5	Quartiere Reda – sede quartiere	215.000
6	Struttura per l'Infanzia Centro Nord (ex Casa Bellini)	1.841.000
7	Campo sportivo Reda	124.000
8	Stracchina e servizi	1.272.000
10	Stazione autocorriere	511.000
11	Cavallerizza	1.290.000
12	Ex scuola S. Giovannino	358.000
13	Campo golf Via S. Orsola	544.000
14	Fontanone	125.000
15	Parco della Rocca	114.000
16	Università Tebano – S. Maria, 1	1.021.000
17	Loc. basket Via Manzoni	97.000
18	Dep. Museo VS Maglorio	563.000
19	Rione nero	1.001.000
20	Ex bagni pubblici	53.000
21	Negozi via Barbavara	241.000
22	Negozio Via Montini	80.000
23	Servizi igienici Via Marescalchi	24.000
24	Pescheria	113.000
25	Rione Giallo	1.028.000

N.	Denominazione	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
26	Ex chiesa Santa Margherita	219.000
27	Commenda	2.602.000
28	Tennis Via S. Pellico	65.000
29	Ex scuola elementare Tebano	236.000
30	Centro civico rioni	1.673.000
31	Centro civico cappuccini	520.000
32	Ufficio postale e garage Via Corbari	113.000
33	Sferisterio comunale	221.000
34	Scuola prof. I.P.S. "D. Strocchi"	5.857.000
35	Ex scuola elementare Errano	409.000
36	Campo sportivo Borgo Tulliero	68.000
37	Centro polifunzionale Borgo Tulliero	223.000
38	Ex scuola elementare S. Biagio	273.000
39	Casa custode Castello di Oriolo + Torre	1.822.000
40	Mengolina – sede CNR – IRTEC	2.652.000
41	Campo cross Monti Coralli	1.037.000
42	Ex elementare S.P. Laguna – alloggi	569.000
43	Scuola elementare Reda	1.047.000
44	Ex elementare Celle	468.000
45	Materna Borgo Tulliero	340.000
46	Stalle Batticuccolo	884.000
47	Deposito Giardinieri	347.000
48	Ex canonica Servi	923.000
49	App.to Via De Gasperi	136.000
50	Locali disabili e garage Via Corbari	406.000
51	Parco azzurro form. prof. "La Rondine"	1.189.000
52	Chiesa dei Servi	2.001.000

N.	Denominazione	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
53	Campo sportivo "Conte Zucchini"	144.000
55	Scuola materna "Il Girasole"	1.232.000
56	Caserma Carabinieri Reda e servizi	699.000
57	Pesa	48.000
58	Maccolina e servizi	476.000
59	Casetta e servizi	562.000
60	S. Maria 2	490.000
61	Loghetto di Sopra	239.000
62	S. Maria 1 – Imm. Università e servizi	3.787.000
63	Fabbricato Portisano e servizi	636.000
64	Ist. Arte Ballardini	9.370.000
65	Farmacia e ambulatori Via Laghi	911.000
66	Farmacia e ambulatori Via Forlivese/Via F.lli Rossetti	331.000
67	Nuova scuola Don Milani	5.822.000
68	Farmacia e ambulatori Centro Marconi	979.000
69	Cabina elettrica Via Cesarolo	15.000
70	Locali per ambulatori Via Laghi	233.000
71	Chiesa di S. Lazzaro	206.000
72	Canile di Via Plicca	657.000
73	Incubatore d'impresa	3.333.000
74	Uffici Via Scalo Merci/Via Mameli	231.000
75	Scuola materna Cosina	719.000
76	Campo di calcio Yuri Samorini	341.000
77	Spogliatoi e sede ciclistica Via Testi	144.000

N.	Denominazione	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
78	Centro sociale Sandro Pertini	339.000
79	Palazzo Caldesi (*)	750.000
80	Palazzo Borghesi	2.005.000
81	Contrada Cappuccini, Via Portisano 47 e 51	656.000
82	1° Rifugio Parco del Carnè	312.000
83	2° Rifugio Parco del Carnè	70.000
84	Alloggi e garage "eredità Pini Mario", Via S. Bernardo	608.000
85	Garage "eredità Pini Mario", Via Sarti / Via Dogana	23.000
86	Garage Via Rosselli, 1	61.000
87	Alloggio e garage Piazza Lanzoni, 2	200.000
88	Condominio Il Tiglio	131.000
89	Chiesa di San Bartolmeo	850.000
90	Locali per attività extra residenziali – Residence "Le Rose"	145.000
TOTALE €.		75.350.000

(*) Nel corso del 2019, il Comune di Faenza ha ceduto gran parte degli spazi di Palazzo Caldesi ed è rimasto proprietario di sole n.2 unità immobiliari con superficie pari a circa 258 m².

CABINE ELETTRICHE

	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
n. 102 cabine elettriche di vario tipo e dimensione	1.094.000

IMMOBILI IN LOCAZIONE

N.	Denominazione	Valore a Nuovo al (31/12/2019) €
1	Palazzo Mazzolani (*)	1.133.000
2	Palazzo Mazzolani (**)	1.332.000
3	Pretura e Giudici di Pace (***)	4.431.000
4	Scuola media Europa (****)	5.860.000
5	Palasport Bubani	2.218.000
6	Uffici di collocamento	700.000
7	Uffici Via Fratelli Rosselli, 38	146.000
8	Immobile ex Salesiani (<i>Informagiovani, Patrimonio, sale didattica</i>)	2.288.000
9	Immobile ex Salesiani (<i>servizi sociali e scuola di musica "G. Sarti"</i>)	4.950.000
10	Immobile "Rione Verde"	3.915.000
11	Edificio ex Baliatico	1.259.000

TOTALE €. 28.232.000

- (*) **Proprietà di A.S.P. Prendersi Cura (1.463 m² esclusivi + 65 m² comuni).**
 (**) **Proprietà di Provincia di Ravenna (1.477 m²).**
 (***) **Il comune di Faenza occupa solo 1.105 m² al secondo piano dell'edificio.**
 (****) **Il Comune di Faenza ha indicato un importo pari a 7.000.000€ come massimale scaturente da una clausola contenuta nel nuovo contratto di locazione avente come data 24/10/2018.**