

Caso 19

Stima dell'indennizzo assicurativo per un danno da incendio a un capannone artigianale nella zona industriale di Modena.

Indice

1.	Conferimento dell'incarico e quesito di stima	2
2.	Descrizione del capannone e del danno	2
3.	Indagine preliminare	2
4.	Criteri di stima	2
5.	Calcolo del valore di ricostruzione del capannone industriale	3
6.	Determinazione del danno	3
7.	Determinazione dell'indennizzo	4
8.	Sintesi.....	4

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1 febbraio 2004 il sottoscritto _____ ha ricevuto l'incarico da parte di AssiCurati srl di stimare il danno da incendio verificatosi il giorno 2 gennaio 2004 al capannone industriale sito in via Mora, 13 (Modena) di proprietà del Sig. _____ ai fini della determinazione dell'indennizzo.

2. Descrizione del capannone e del danno

Il capannone industriale in oggetto è localizzato in via Mora, 13, nella zona industriale est di Modena. Ha una superficie complessiva di 1080 m² ed è destinato ad uso artigianale per la realizzazione di porte e finestre. Il capannone è stato costruito nel 1992.

3. Indagine preliminare

L'indagine preliminare ha accertato che il bene incendiato corrisponde con quello oggetto di assicurazione. I materiali contenuti nel capannone risultano assicurati separatamente e non sono oggetto della presente perizia. Il capannone risulta assicurato per un valore di 320.000 euro.

L'incendio non appare originato da cause di natura colposa imputabili alle attività svolte nel capannone, né da cause naturali. E' possibile ipotizzare, sulla base dei primi accertamenti, la natura dolosa.

L'assicurato è in grado di dimostrare che ha preso i provvedimenti necessari ad arrestare o limitare i danni, non appena il sistema di allarme antincendio ha segnalato l'incendio in corso.

Gli impianti di allarme antincendio e le dotazioni antincendio (estintori, ecc.) appaiono a norma e funzionanti. Non sussistevano pertanto elementi in grado di aggravare i rischi di incendio.

L'incendio appare concentrato nella parte posteriore del fabbricato e ha portato alla distruzione totale di 234 m² di capannone, rilevati da misure eseguite sul posto.

4. Criteri di stima

Il criterio di stima adottato per la stima del capannone e del relativo danno è quello del valore di ricostruzione.

Ai fini della determinazione dell'indennizzo, il danno stimato è ridotto in proporzione al rapporto tra il valore assicurato e il valore reale:

$$I = D \cdot \frac{Va}{Vr}$$

dove:

I = indennizzo spettante all'assicurato;

Va = valore assicurato;

D = danno;

Vr = valore reale (assicurabile).

5. Calcolo del valore di ricostruzione del capannone industriale

Determinazione del costo a nuovo

Sulla base di dati forniti da imprese di costruzione, per la tipologia di capannone in oggetto si stima sinteticamente un costo di costruzione per unità di superficie. Il costo a nuovo del capannone è determinato come segue:

superficie: 1080 m^2

costo di costruzione per unità di superficie: 420 euro/m^2

costo di costruzione totale: $1080 \text{ m}^2 \times 420 \text{ euro/m}^2 = 453600 \text{ euro}$

Determinazione del costo deprezzato

Il costo a nuovo è deprezzato in base alla formula di deprezzamento dei fabbricati industriali:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale;

A = rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'edificio.

Alla data del sinistro, il fabbricato aveva 12 anni. Si suppone una vita utile di 40 anni. Pertanto, il deprezzamento percentuale risulta:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(12/40 \cdot 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(30 + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{2500}{140} - 2,86 = 17,86 - 2,86 = 15$$

Il costo deprezzato del capannone ammonta a:
 $453600 \text{ euro} \times (100 - 15)/100 = 453600 \text{ euro} \times 0,85 = 385560 \text{ euro}$

6. Determinazione del danno

Il danno al capannone è dato dalla somma:

- del costo di ricostruzione della parte di fabbricato danneggiata;
- delle spese per demolizioni, sgombrò e smaltimento delle macerie.

Costo di ricostruzione della parte di capannone danneggiata

E' dato dalle spese per il ripristino delle parti danneggiate. Il costo di costruzione unitario precedentemente utilizzato è incrementato del 10% in relazione ai maggiori oneri per allacciamenti e connessione dell'impiantistica alla parte residua del fabbricato. Il costo di ricostruzione si calcola come segue:

superficie: 234 m^2

costo di costruzione per unità di superficie: $420 \text{ euro/m}^2 \times 1,1 = 462 \text{ euro/m}^2$

costo di costruzione totale: $234 \text{ m}^2 \times 462 \text{ euro/m}^2 = 108108 \text{ euro}$

Il costo di ricostruzione deprezzato è calcolato come segue:

$108108 \text{ euro} \times 0,85 = 91895 \text{ euro}$

Spese per demolizioni, sgombrò e smaltimento delle macerie.

Sono stimate forfaitariamente in 5600 euro

Il danno totale è pertanto stimato in:
91895 euro + 5600 euro = 97495 euro

7. Determinazione dell'indennizzo

L'indennizzo è così determinato:

$$I = D \cdot \frac{Va}{Vr} = 97495 \cdot \frac{320000}{385560} = 97495 \cdot 0,829 = 80823 \text{ euro}$$

8. Sintesi

L'indennizzo per il danno da incendio in oggetto è stimato in euro 80823 (ottantamilaottocentotrentatré).

Modena, 3 marzo 2004

In fede

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati