



## PERIZIA DI STIMA DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELL'IMPRESA

### SETTIMO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.

CORRENTE IN TRIESTE, PIAZZA CARLO GOLDONI 5

--ooOoo--

#### 1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Giorgio Sponza con recapito in Trieste, piazza Carlo Goldoni 5 (tel/fax 040 634449, e-mail gspenza@hotmail.com, pec giorgio.sponza@ordineingts.it), iscritto dall'anno 1987 al n. 1628 dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Trieste e altresì iscritto dall'anno 1996 al n. 125 dell'elenco degli Ingegneri Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Trieste, sono stato incaricato di stimare i beni strumentali della **SETTIMO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.** con sede in Trieste, piazza Carlo Goldoni 5, e Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00915210322, Impresa iscritta presso la C.C.I.A.A. di Trieste col Numero REA TS - 110253 e titolare del Certificato n. IT02/0300 attestante la conformità alla norma ISO 9002:2008 (di seguito l'Impresa). In particolare, il mandato prevede di stimare il valore di mercato delle immobilizzazioni sia materiali che immateriali, quest'ultime con specifico riferimento all'Attestazione SOA d.d. 29.11.2013, n. 14706/04/00, e all'Attestato di Brevetto per Invenzione Industriale d.d. 06.06.2014, n. 0001408205, dei quali l'Impresa è titolare e da intendersi allegati alla presente anche se non materialmente.

A tal fine ho compiuto vari accessi superlocali presso la sede dell'Impresa, la "casa laboratorio" di via del Pucino 37, i cantieri ove attualmente l'Impresa sta operando nonché presso il fondo di via Errera 14 ov'è stoccata l'attrezzatura di lavoro al momento non impiegata, sì da riscontrare ogni bene strumentale registrato nel Libro dei Cespiti dell'Impresa, che la stessa ha messo a disposizione e che è da intendersi allegato alla presente anche se non materialmente.

Presa attenta visione della consistenza e delle condizioni dei beni di cui si tratta, di seguito procedo con la rispettiva stima suddivisa tra beni materiali e beni immateriali.

## **2. STIMA DEI BENI STRUMENTALI MATERIALI**

A tale proposito, ho predisposto la **Tab. 1: Inventario e stima dei beni strumentali materiali dell'Impresa SETTIMO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. al 08.10.2015**, che allego, alla quale per rapidità rimando con le seguenti precisazioni e/o chiarimenti:

- ogni bene registrato nel Libro dei Cespiti dell'Impresa e accertato di persona è stato inventariato e ordinato nelle seguenti **Categorie**: A) costruzioni leggere, B) macchine e attrezzature, C) attrezzatura varia e minuta, D) ponteggi a telai (D1) e in tubo/giunto (D2), E) mobili macchine ordinarie ufficio, F) macchine ufficio elettromeccaniche elettroniche, G) macchine operatori e impianti specifici, H) autoveicoli da trasporto, I) autovetture;
- il **Codice Bene e Descrizione Bene**, l'**Anno di acquisto**, il **Fornitore** e la **Valore di acquisto Bene** sono tratti dal Libro dei Cespiti dell'Impresa;
- la **Valorizzazione Bene al 2015**, corrispondente alla stima di ogni bene inventariato, è l'attuale valore dello stesso desunto da un'accurata indagine di mercato;

e dalla quale discende la stima complessiva dei beni strumentali materiali dell'Impresa pari a complessivi € 133.850,00, che opportunamente arrotondo in **€ 130.000,00**.

## **3. STIMA DEI BENI STRUMENTALI IMMATERIALI**

L'Impresa è titolare dell'Attestazione SOA d.d. 29.11.2013, n. 14706/04/00, nonché dell'Attestato di Brevetto per Invenzione Industriale d.d. 06.06.2014, n. 0001408205; che di seguito tratto nello specifico separatamente.

### **3.1 STIMA DELL'ATTESTAZIONE SOA D.D. 29.11.2013, N. 14706/04/00**

L'Attestazione SOA d.d. 29.11.2013, n. 14706/04/00 (scadenza validità quinquennale il 08.12.2015), rilasciata dalla EURO-SOA S.P.A. corrente in Venezia, via delle Industrie

19, all'Impresa ai sensi del D.P.R. 207/2010, è relativa alle seguenti **Categorie, Classifiche** e relativi **Importi** di opere pubbliche:

**Categoria OG 1 - Classifica VI (Importo fino a € 10.329.000):** *Edifici civili e industriali. Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie. Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità.*

**Categoria OG 2 - Classifica V (Importo fino a € 5.165.000):** *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali. Riguarda lo svolgimento di un insieme coordinato di lavorazioni specialistiche necessarie a recuperare, conservare, consolidare, trasformare, ripristinare, ristrutturare, sottoporre a manutenzione gli immobili di interesse storico soggetti a tutela a norma delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali. Riguarda altresì la realizzazione negli immobili di impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché di eventuali opere connesse, complementari e accessorie.*

**Categoria OG 3 - Classifica II (Importo fino a € 516.000):** *Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, linee tranviarie, metropolitane, funicolari, e piste aeroportuali, e relative opere complementari. Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristruttu-*

*razione di interventi a rete che siano necessari per consentire la mobilità su "gomma", "ferro" e "aerea", qualsiasi sia il loro grado di importanza, completi di ogni opera connessa, complementare o accessoria anche di tipo puntuale, del relativo armamento ferroviario, nonché di tutti gli impianti automatici, elettromeccanici, elettrici, telefonici, elettronici e per la trazione elettrica necessari a fornire un buon servizio all'utente in termini di uso, informazione, sicurezza e assistenza. Comprende in via esemplificativa le strade, qualsiasi sia il loro grado di importanza, le autostrade, le superstrade, inclusi gli interventi puntuali quali le pavimentazioni speciali, le gallerie artificiali, gli svincoli a raso o in sopraelevata, i parcheggi a raso, le opere di sostegno dei pendii, i rilevati, le ferrovie di interesse nazionale e locale, le metropolitane, le funicolari e le linee tranviarie di qualsiasi caratteristica tecnica, le piste di decollo di aereomobili ed i piazzali di servizio di eliporti, le stazioni, le pavimentazioni realizzate con materiali particolari, naturali ed artificiali, nonché i ponti, anche di complesse caratteristiche tecniche, in ferro, cemento armato semplice o precompresso, prefabbricati o gettati in opera.*

**Categoria OG 6 - Classifica II (Importo fino a € 516.000): Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione.** *Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi a rete che siano necessari per attuare il "servizio idrico integrato" ovvero per trasportare ai punti di utilizzazione fluidi aeriformi o liquidi, completi di ogni opera connessa, complementare o accessoria anche di tipo puntuale e di tutti gli impianti elettromeccanici, meccanici, elettrici, telefonici ed elettronici, necessari a fornire un buon servizio all'utente in termini di uso, funzionamento, informazione, sicurezza e assistenza ad un normale funzionamento. Comprende in via esemplificativa le opere di captazione delle acque, gli impianti di potabilizzazione, gli acquedotti, le torri piezometriche, gli impianti di sollevamento, i serbatoi interrati o so-*



*praelevati, la rete di distribuzione all'utente finale, i cunicoli attrezzati, la fornitura e la posa in opera delle tubazioni, le fognature con qualsiasi materiale, il trattamento delle acque reflue prima della loro immissione nel ciclo naturale delle stesse, i gasdotti, gli oleodotti.*

**Categoria OG 11 - Classifica III (Importo fino a € 1.033.000): Impianti tecnologici.** *Riguarda, nei limiti specificati all'articolo 79, comma 16, la fornitura, l'installazione, la gestione e la manutenzione di un insieme di impianti tecnologici tra loro coordinati ed interconnessi funzionalmente, non eseguibili separatamente, di cui alle categorie di opere specializzate individuate con l'acronimo OS 3, OS 28 e OS 30.*

**Categoria OS 3 - Classifica I (Importo fino a € 258.000): Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie.** *Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o ristrutturazione di impianti idrosanitari, di cucine, di lavanderie, del gas ed antincendio, qualsiasi sia il loro grado di importanza, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione.*

**Categoria OS 6 - Classifica I (Importo fino a € 258.000): Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi.** *Riguarda la fornitura e la posa in opera, la manutenzione e ristrutturazione di carpenteria e falegnameria in legno, di infissi interni ed esterni, di rivestimenti interni ed esterni, di pavimentazioni di qualsiasi tipo e materiale e di altri manufatti in metallo, legno, materie plastiche e materiali vetrosi e simili.*

**Categoria OS 28 - Classifica II (Importo fino a € 516.000): Impianti termici e di condizionamento.** *Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o ristrutturazione di impianti termici e di impianti per il condizionamento del clima, qualsiasi sia il loro grado di importanza, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o*

*accessoria, da realizzarsi, separatamente dalla esecuzione di altri impianti, in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione.*

**Categoria OS 30 - Classifica I (Importo fino a € 258.000):** *Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi. Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o la ristrutturazione di impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi nonché di reti di trasmissione dati e simili, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi in interventi appartenenti alle categorie generali che siano stati già realizzati o siano in corso di costruzione.*

Il consolidato valore di mercato di ogni SOA - comunque subordinato al rinnovo - è desumibile mediante l'applicazione di un'**Aliquota** percentuale sul rispettivo **Importo** arrotondato come segue:

<u>Categoria</u>	<u>Classifica</u>	<u>Importo</u>	<u>×</u>	<u>Aliquota</u>	<u>=</u>	<u>Valore SOA</u>
OG1	VI	€ 10.000.000,00	×	0,4%%	= €	40.000,00
OG2	V	€ 5.000.000,00	×	1,0%%	= €	50.000,00
OG3	II	€ 500.000,00	×	0,5%%	= €	2.500,00
OG6	II	€ 500.000,00	×	0,8%%	= €	4.000,00
OG11	III	€ 1.000.000,00	×	1,2%%	= €	12.000,00
OS3	I	€ 250.000,00	×	0,5%%	= €	1.250,00
OS6	I	€ 250.000,00	×	0,5%%	= €	1.250,00
OS28	II	€ 500.000,00	×	0,8%%	= €	4.000,00
OS30	I	€ 250.000,00	×	0,8%%	= €	<u>2.000,00</u>
Valore complessivo SOA:						€ 117.000,00

che prudenzialmente arrotondo in € 110.000,00.

### **3.2 STIMA DELL'ATTESTATO DI BREVETTO D.D. 06.06.2014, N. 0001408205**

L'Attestato di Brevetto per Invenzione Industriale d.d. 06.06.2014, n. 0001408205, del

quale l'Impresa è titolare, riguarda il “**metodo, e relativa architettura elettronica, per la gestione da remoto di edifici a basso impatto energetico**”.

Nel merito, va evidenziato che allo stato attuale è di primaria importanza (e in futuro lo sarà ancor di più) realizzare edifici a basso impatto energetico essendo auspicabile raggiungere l'obiettivo di costruire nuovi edifici ecosostenibili, ovvero a consumo energetico nullo o trascurabile. Una volta realizzato un edificio a basso impatto energetico, è allettante che lo stesso sia gestibile anche da remoto onde conservare le caratteristiche di comfort abitativo nonché intervenire in maniera preventiva e automatica su eventuali fattori che potrebbero disturbare tale comfort abitativo, ad es. gestendo automaticamente l'arrivo di ondate di calore o di freddo.

Il brevetto in questione è stato realizzato in forza della *direttiva 2010/31/UE* che all'*art. 2.2* definisce NZEB (Net Zero Energy Building) un «*edificio a energia quasi zero*»: *edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze; e all'art. 9.1.b stabilisce che a partire dal 31 dicembre 2018 gli edifici di nuova costruzione occupati da enti pubblici e di proprietà di questi ultimi siano edifici a energia quasi zero.*

La successiva *direttiva 2012/27/UE* auspica il raggiungimento di efficienza energetica da conseguirsi attraverso l'attuazione di misure specifiche che promuovano l'efficienza energetica degli edifici NZEB. Nello specifico, l'*art 1.25* definisce «*audit energetico*», *una procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto industriale o commerciale o di servizi pubblici o privati, a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e a riferire in merito ai*

*risultati; e l'art 9 Misurazione, comma 2.e, stabilisce che quando, e nella misura in cui gli Stati membri adottano sistemi di misurazione intelligenti e introducono contatori intelligenti per il gas naturale e/o l'energia elettrica conformemente alle direttive 2009/72/CE e 2009/73/CE, richiedono che i clienti ottengano consulenza e informazioni adeguate al momento dell'installazione dei contatori intelligenti, in particolare riguardo al loro pieno potenziale, in merito a gestione della lettura dei contatori e monitoraggio del consumo energetico.*

Ciò evidenziato e assunto che per l'ottenimento del brevetto di cui si tratta l'Impresa ha sostenuto un costo di € 41.079,65 (da Libro dei Cespiti), e che la durata temporale del dispositivo brevettato è di 20 anni a iniziare dalla data della richiesta (30.09.2011), al fine di stimare il valore di mercato del bene immateriale ho proceduto con l'analisi costi-benefici conseguibili considerando un utilizzo a iniziare dall'anno 2018 (entrata in vigore della *direttiva 2010/31/UE*), ovvero 13 anni con valore medio di 10.000 €/anno. Attualizzando a oggi l'importo di € 130.000 derivante dalle considerazioni sin qui esposte, è ragionevole e prudentiale stimare l'attuale valore del brevetto in € 50.000,00.

#### 4. STIMA COMPLESSIVA DEI BENI STRUMENTALI

Alla luce delle risultanze suesposte, di seguito riassumo la stima dei beni strumentali dell'Impresa **SETTIMO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.:**

- importo di stima dei beni strumentali materiali (§ 2):	€ 130.000,00
- importo di stima dei beni strumentali immateriali (§ 3):	
- Attestazione SOA d.d. 29.11.2013, n. 14706/04/00 (§ 3.1):	€ 110.000,00
- Attestato di Brevetto d.d. 06.06.2014, n. 0001408205 (§ 3.2):	€ <u>50.000,00</u>
- importo totale di stima dei beni strumentali dell'Impresa:	€ 290.000,00

#### 5. CONCLUSIONI

Il presente elaborato peritale, composto da n. 9 pagine dattiloscritte e dall'allegato su



menzionato, viene rassegnata in piena scienza e coscienza, nella certezza di aver assolto fedelmente l'incarico affidato e nella speranza di aver esposto fatti e risultanze emergenti in modo chiaro e conciso, facendo presente di essere a completa disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, scritto e orale, che si rendesse necessario.

Trieste, 8 ottobre 2015.

Il Perito stimatore  
ing. Giorgio Sponza

ORDINE DEGLI INGEGNERI TRIESTE  
Ing. GIORGIO SPONZA  
N. 1628

**DOCUMENTI ALLEGATI:**

**Tab. 1: Inventario e stima dei beni strumentali materiali dell'Impresa SETTIMO  
COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. al 08.10.2015**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

**verbale di asseverazione**

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922, n. 1366)

cron. 2697, 85

Addì 14/10/20015, nel Tribunale di cui sopra, avanti al sottoscritto Funzionario è comparso personalmente l'ing. Giorgio Sponza, nato a Trieste il 11/01/1954 e residente in Trieste, via Ciriaco Catraro n. 7, il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

Il richiedente, ammonito ai sensi di legge presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto le operazioni affidatemi, bene e fedelmente col solo scopo di far conoscere la verità all'Autorità Giudiziaria”.

il richiedente

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TRIESTE  
Ing. GIORGIO SPONZA  
N. 1628

il funzionario

IL FUNZIONARIO  
Dott. Marco COGATO



Il Tribunale di Trieste  
ing. Giorgio Zucchi  
Piazzale della Pace  
34121 Trieste  
Tel. 0422/491111

DOCUMENTI ALLEGATI

Tab. 1: Incasso e stato dei beni strumentali materiali dell'impresa SETTIO  
CONDIZIONI GENERALI DELL'11.08.2012

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**  
Verba di assegnazione  
del 2.11.2012

Adi 1418/2012, nel Tribunale di Trieste di cui sopra, sono in esecuzione l'incarico di  
per il presente l'ing. Giorgio Zucchi, nato a Trieste il 11/11/1944 e residente in  
Trieste, via Cavour Carraro n. 7, il quale chiede di essere nominato per l'esecuzione  
non dell'incarico che precede.

Il richiedente, autorizzato ai sensi di legge, presta giuramento riguardando la forma che  
segue.

Quotò il presente verbale e operazioni affidamenti, pena e l'obbligatorietà del suo adempimento  
conoscere il verbale di vendita (condizionata).

Il Tribunale  
Il Giudice  
Il Procuratore

**IL TRIBUNALE**  
Don. Marco Cappelletti

**IL TRIBUNALE**  
Ing. Giorgio Zucchi

