

TRIBUNALE di GROSSETO

Procedura Esecutiva
n° 163/ 2021

Promossa da:

- **SIENA NPL 2018 Srl**- Codice fiscale 14535321005

Contro:

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Cristina NICOLO'

VALUTAZIONE IMPIANTI

DM. n°37 del 22 gennaio 2008
D.L. 192/2005
D.L. 311/2006
D.P.R. n°59/2009
DM. 26/06/2009

- PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Olandese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n°9618 con Studio Tecnico in Grosseto, Via Finlandia, 6 è stato nominato Tecnico Impianti nella procedura di cui sopra con il seguente incarico:

"Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui ai DM. 22 gennaio 2008, n°37 e quello previsto dai D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006, dal D.P.R. n°59/2009, nonché dal DM. 26/06/2009 (in GU n°158 del 10/07/2009) ".

Per la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Nel seguito si descrive l'immobile oggetto della presente relazione e si indica la tipologia degli impianti e lo stato dello stesso in relazione alla possibile classificazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da:

un appartamento posto in, Via della Tartaruga n.1 Castiglione della Pescaia (GR)- pian Terreno, Primo e Soffitta censito all' Agenzia delle Entrate- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia (GR).

– foglio 103 part. 1059 sub. 5 – Cat. A/3, cl.3, vani 7 - p.T-1-2

L'immobile è realizzato in struttura portante di cemento armato, sia per le fondazioni che per le elevazioni con copertura a tetto. Le murature perimetrali esterne sono realizzate con doppia muratura di mattoni forati dello spessore di cm 12 e cm.8 con isolante interposto. I paramenti esterni sono in intonaco plastico colorato o materiali naturali.

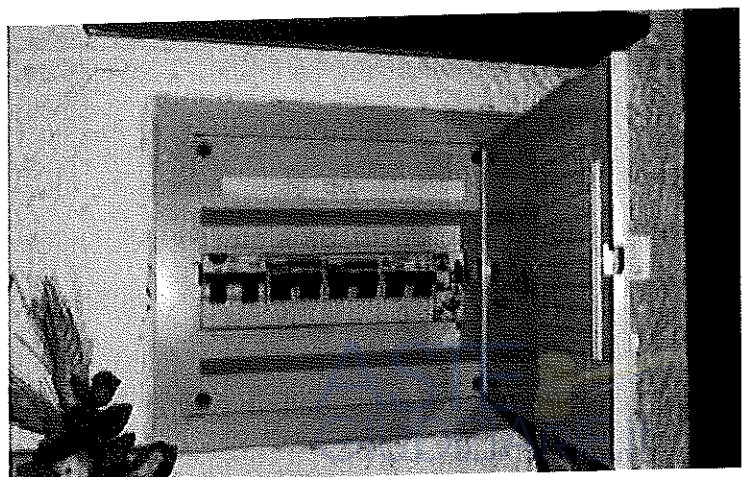
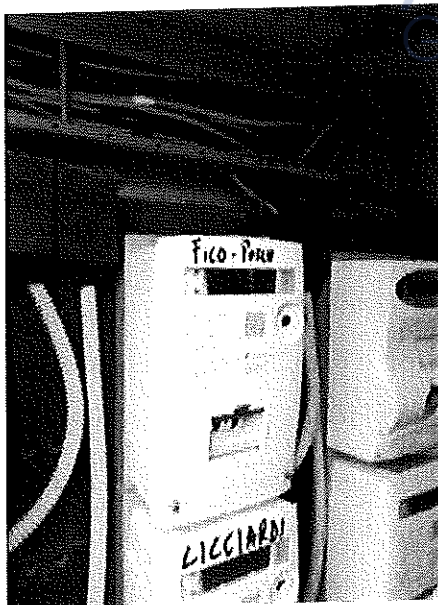
Arch. Giuseppe Olandese

D.M. 22 GENNAIO 2008 N.37

1.1) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1, comma 2, lettera a)

L'impianto elettrico dell'appartamento è sviluppato in posa prevalentemente sotto traccia. L'impianto elettrico, monofase, con interruttori automatici, non appare di vecchia data e si sviluppa fino al raggiungimento delle cassette ad incasso, in cui sono posizionati interruttori e prese, e si estende per tutte le utenze presenti nell'immobile. Il contatore elettrico è di tipo TT (alimentato direttamente in bassa tensione dall'azienda fornitrice) ed il quadro elettrico, monofase è provvisto di interruttori automatici. Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra, dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se il sistema di terra siano adeguato a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Anche se l'impianto elettrico analizzato è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, questo è da ritenersi non conforme, fino ad una revisione con emissione di dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.



1.2) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art. 1, comma 2, lettera b)

Arch. Giuseppe Olandese

Non è possibile rilevare se lo stabile risulta o meno autoprotetto da fulmini e se attrezzato di impianto sensibile alle perturbazioni di origine impulsiva: sistema di difesa dalle scariche atmosferiche

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.
L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino a collaudo ed emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.



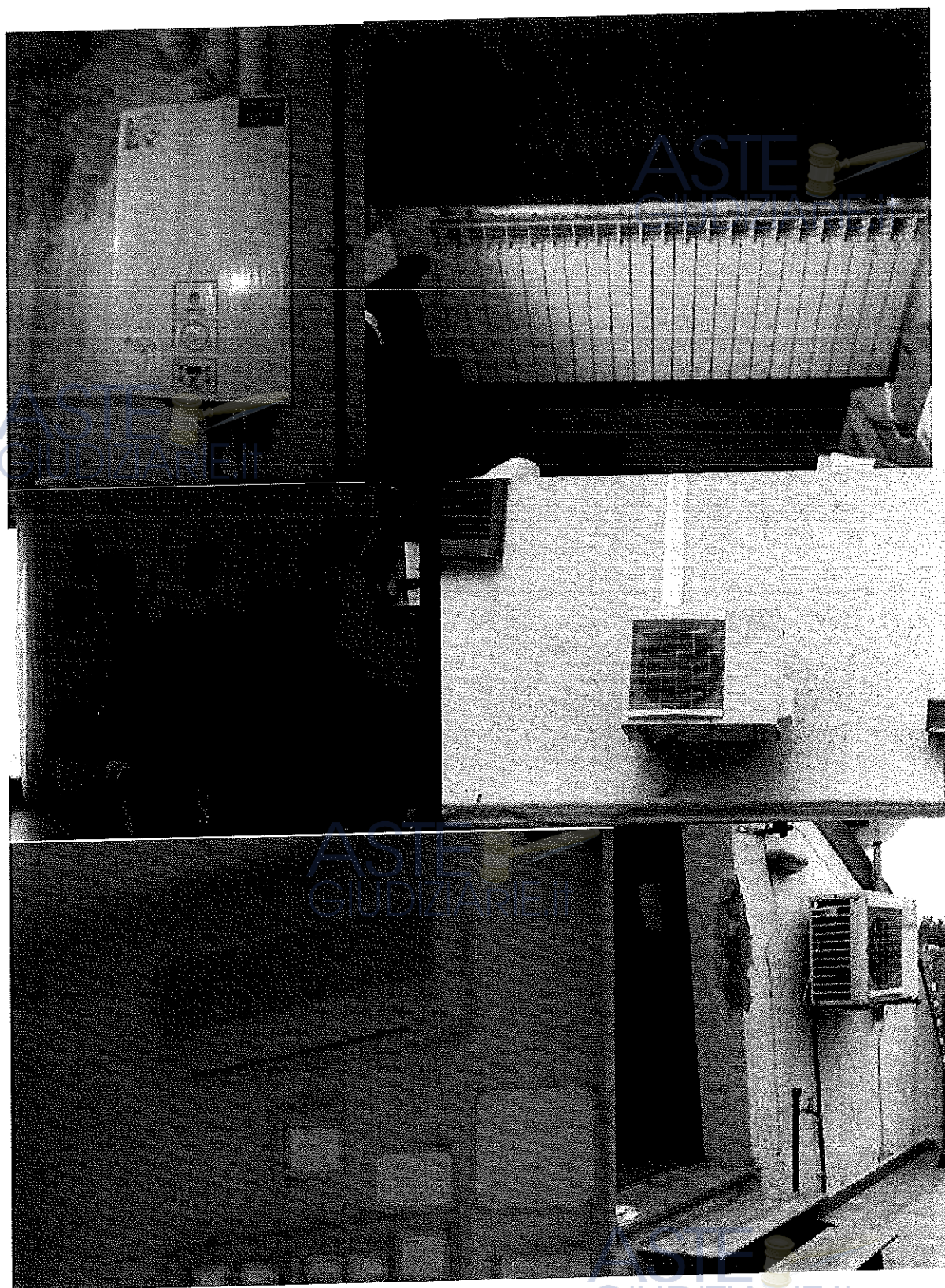
1.3) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

L'immobile ha come impianto di riscaldamento, un sistema sotto traccia con elementi ad esterno parete (termosifoni) alimentati da una caldaia a condensazione di marca "Biasi" mod. RinNova Cond Plus (da installare per come stabilisce la norma UNI-CIG 7129/92) di cui non è stato possibile determinare il funzionamento. Non sono note le caratteristiche della rete di distribuzione dell'impianto, in quanto, parte dello stesso, si sviluppa sotto traccia e non è stato possibile stabilire il grado di coibentazione delle medesime tubazioni.

In più c'è un camino al pian terreno dotato di canna fumaria. Oltre al sistema caldaia e camino il locale stanza da letto 1°p. e soffitta 2°p. sono dotati di un impianti di climatizzazione caldo-freddo.

Per quanto potuto osservare, a prima vista, anche se si può affermare che, nel complesso, il sistema di riscaldamento e raffreddamento risultano in linea con i più comuni impianti di installazione, questi sono comunque da ritenersi non conformi alla normativa vigente fino ad una nuova completa revisione, con emissione di dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.

Arch. Giuseppe Olandese

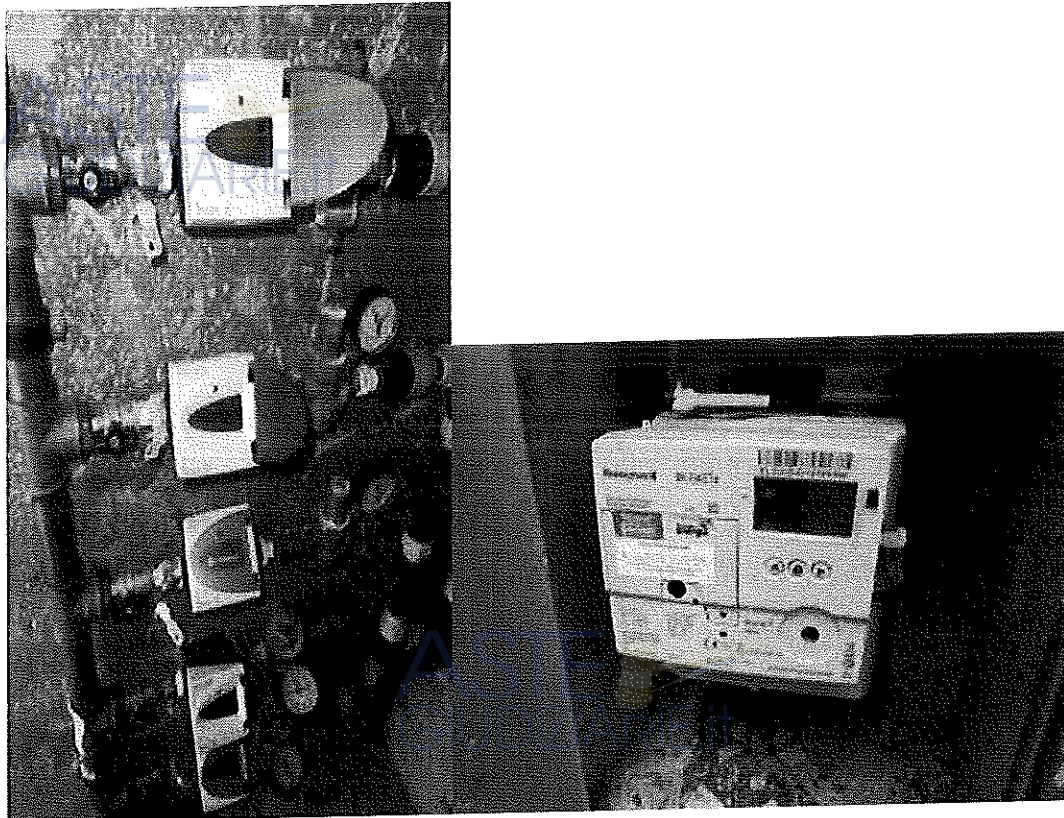


1.4) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d))

La produzione di acqua calda sanitaria è possibile grazie alla caldaia sopra descritta.

L'impianto di adduzione acqua potabile è a servizio di cucina e wc; non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, dalla caldaia alle utenze, essendo, buona parte di queste, poste sotto traccia.

L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una nuova completa revisione, con emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.



1.5) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

All'esterno dell'immobile, come già descritto sopra ,c'è una caldaia, ed è presente sul tetto il fumaio per la caldaia, quello per il camino e per la cucina.

Non è stata prodotta copia di dichiarazione di conformità e per lo stato di mancanza di certificazioni specifiche ed è opportuno un esame degli impianti con rilascio da ditta abilitata della relativa dichiarazione di conformità che ne attesti la sicurezza degli impianti e la rispondenza alle normative UNI-7129/12:2015.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.6) impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art. 1, comma 2, lettera f)

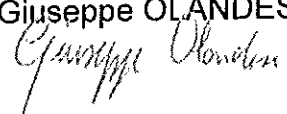
Non presenti.

1.7) impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grosseto, 08 marzo 2023

Il Tecnico
Arch. Giuseppe OLANDESE


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giuseppe Olandese

DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui composto l'edificio: 8

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia

Regione: TOSCANA

Indirizzo: VIA DELLA TARTARUGA 1

Piano: T-1-2

Interno:

Coordinate GIS: 42.77395 N; 10.888 E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1987

Superficie utile riscaldata (m²): 120

Superficie utile raffrescata (m²): 120

Volume lordo riscaldato (m³): 748.94

Volume lordo raffrescato (m³): 748.94

Comune catastale	Castiglione della Pescaia (C310)	Sezione	Foglio	103	Particella	1059
Subalterni	da 5 a 5	da a	da a	da a	da a	

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale

- ☒ Climatizzazione estiva

- ☐ Ventilazione meccanica

- ☒ Prod. acqua calda sanitaria

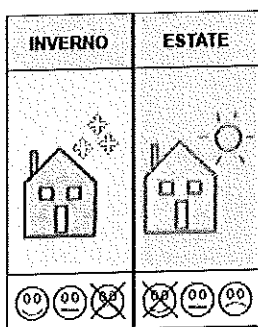
- ☐ Illuminazione

- ☐ Trasporto di persone o cose

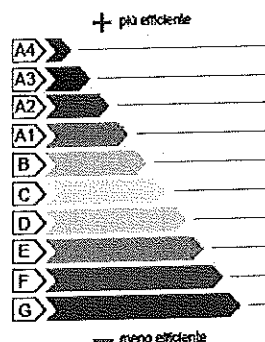
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato



Prestazione energetica
globale



**CLASSE
ENERGETICA**

C

EP gl,nren
88.34
kWh/m²anno

Riferimenti Gli
immobili simili
avrebbero in
media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

B(75.9)

Se esistenti:

C(88.36)

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	929 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 88.34 kWh/m² anno
☒ Gas naturale	886 Sm³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 3.62 kWh/m² anno
☐ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO ₂ 18.21 kg/m² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Serramenti esterni	NO	0	B (43.78 kWh/m² anno)	B 43.78 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	748.94	m ³
S - Superficie disperdente	238.78	m ²
Rapporto S/V	0.3188	
EP _{Hnd}	35.54	kWh/m ² anno
A _{sot} /A _{sup,utile}	0.011	
Y _{IE}	0	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2010		Gas naturale	5	0.62 n _h	0.43	56.15
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2010		Energia elettrica	2	1.52 n _c	1.58	6.56
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2010		Gas naturale	5	0.51 n _w	1.61	25.63
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000593703

VALIDO FINO: 17/03/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Serramenti esterni

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE OLANDESE	
Indirizzo	Grosseto FINLANDIA 6	
E-mail	archiolan@gmail.com	
Telefono	3314810499	
Titolo	Architettura vecchio ordinamento	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Architettura, Pianificazione, Paesaggistica, Conservazione dei Beni Architettonici ; Napoli; 9618;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIUSEPPEOLANDESE, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 17/03/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



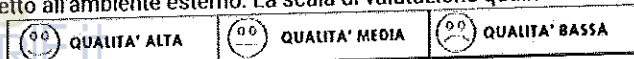
LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EP_{g,ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isoli termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 17/03/2023



Con la presente si attesta che il tecnico OLANDESE GIUSEPPE ha trasmesso telematicamente in data 18/03/2023 L'APE id: 0000593703 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000045903 relativamente all'unità catastale identificata con il codice: C310.0.103.1059.5

