

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 200/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

C.T.U. : Dott. Ing. Daniele Felici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA

“VALUTAZIONE IMPIANTI”

D.M. 37/08

L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009
D.L. n. 63 del 4/06/2013 – L.n. 90 del 03/08/2013 - D.M. 26/06/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DANIELE FELICI
Via G. Mazzini N. 8 58100 Grosseto
Tel. 0564-24324 cell. 3292273415 / 3929709118 e-mail da.felici@tin.it

Ing. Daniele Felici



2) D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI INSTALLATI A SERVIZIO DELL'IMMOBILE NON È STATA REPERITA E NON È STATA FORNITA NESSUNA DOCUMENTAZIONE.

2.1) 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).

Il punto di origine dell'impianto elettrico oggetto di valutazione, installato a servizio dell'appartamento e delle sue pertinenze, è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica della Società distributrice.

Il contatore di energia elettrica è collocato all'interno di un "cassonetto in vetroresina per gruppi di misura" incassato sul lato esterno di una parete perimetrale del fabbricato (facciata su pubblica via) in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse (vedi foto 1).

Al dispositivo di misura sono collegati cavi unipolari che (per quanto desumibile esclusivamente da esame visivo) consentono la distribuzione di energia elettrica all'impianto installato nell'appartamento.

Si rileva che la COLONNA MONTANTE è alimentata direttamente dal dispositivo installato nel gruppo di misura, senza nessun altro dispositivo posizionato in partenza della linea. Si ricorda che tale soluzione impiantistica è ammessa solo se sono rispettate le condizioni previste dalla Normativa.

La fornitura di energia elettrica, per l'impianto oggetto di interesse, è di tipo monofase 230V – 50 Hz.

L'impianto elettrico ha un sistema di distribuzione del tipo TT.

All'interno dell'unità immobiliare, nel locale ad uso cucina, è posizionato UN QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE, realizzato con centralino in resina fissato su contenitore incassato nella muratura (vedi foto 2).



foto 1



foto 2



garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, è stata rilevata la presenza di dispositivo differenziale con $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$, sono installati interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti e prove strumentali effettuate a campione per la verifica dell'impianto di terra hanno dato esito positivo.

Tuttavia, vista la necessità di verificare se la COLONNA MONTANTE è adeguatamente protetta contro le sovracorrenti, vista l'assenza di indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai dispositivi installati nel quadro elettrico di distribuzione, vista l'assenza di documentazione, nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo, l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione e di controllo, anche strumentale, al fine di realizzare e verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione e verifica dovranno essere certificati conformemente a quanto previsto dal D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010 (*Di.Co. o Di.Ri.*).

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

All'interno dell'immobile oggetto di analisi sono installati cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Nelle antenne per la ricezione dei segnali, posizionate in corrispondenza della copertura del fabbricato, non è stato possibile rilevare la presenza del conduttore (treccia di rame) collegato a dispersore di terra per la protezione contro le scariche atmosferiche.

Per stabilire se e come l'impianto d'antenna deve essere protetto, devono essere preventivamente eseguite le valutazioni (di cui al momento non esiste documentazione) del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima dell'installazione dell'antenna e della probabilità di fulminazione della struttura dopo l'installazione dell'antenna (Norme CEI 81-10).

2.3) 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).

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento autonomo realizzato prevalentemente con elementi radianti installati a parete; nella zona giorno sono installati due ventilconvettori. La distribuzione del fluido termovettore avviene all'interno di tubazioni collocate sotto traccia e quindi non è stato possibile stabilire il grado di



L'ACS è generata dalla caldaia murale che produce acqua calda anche per l'impianto di riscaldamento.

Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura, comunque le parti visibili e gli apparecchi sanitari risultano rispondenti ai normali standard.

Per quanto riguarda le tubazioni di distribuzione dell'ACS, nulla si può dire a proposito della loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.

Durante il sopralluogo, viene riferito dalla proprietà, che gli impianti idrici dell'unità immobiliare oggetto di interesse sono allacciati al pubblico acquedotto e che i reflui sono convogliati in fognatura comunale.

2.5) 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).

Nell'APPARTAMENTO è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione di un apparecchio di cottura posizionato nel locale ad uso cucina e per l'alimentazione della caldaia murale posizionata nel locale ad uso ripostiglio (*vedi foto 4*).

Dal punto di riconsegna del gas, ubicato in esterno, una tubazione metallica staffata alla parete (in esterno), distribuisce il combustibile agli utilizzatori.

Nell'appartamento, nel punto in cui la tubazione posata per l'alimentazione della caldaia fuoriesce dalla muratura (nel locale ad uso *ripostiglio*) è visibile la guaina impermeabile al gas all'interno della quale è inserito il tubo metallico; si rileva che lo spazio libero tra guaina e tubo metallico non è adeguatamente sigillato come invece richiesto dalla Norma UNI 7129:2015 parte 1 (*vedi foto 5*).

Nel punto in cui la tubazione del gas fuoriesce dalla parete perimetrale, all'interno del locale ad uso *cucina*, non è stato possibile verificare la presenza della guaina impermeabile al gas (*vedi foto 6*).



foto 5



foto 6



3) D.L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 - D.M. del 26 Giugno 2009
D.L. n. 63 del 04/06/2013 - L. n. 90 del 03/08/2013 – D.M. del 26 Giugno 2015

Si allega, per l'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) al FOGLIO 143, PARTICELLA 319, Sub 5 - PARTICELLA 320, Sub 15 - PARTICELLA 980, Sub 11, CAT. A/4, il fascicolo relativo alla valutazione della prestazione energetica.
(vedi Allegato 1).

L'elaborato precedentemente indicato è stato realizzato mediante l'utilizzo del software di calcolo "Termolog Epix 7" sviluppato da "Logical Soft s.r.l." con procedure di calcolo aggiornate al Decreto 26 giugno 2009 come adeguato dal Decreto 26 giugno 2015 e conformi alle UNI TS 11300-1:2014, UNI TS 11300-2:2014, UNI TS 11300-3:2010, UNI TS 11300-4:2016, UNI TS 11300-5:2016 e UNI TS 11300-6:2016 oltre alla UNI 0349:2016 e alla Raccomandazione CTI 14:2013.

Note:

- *Le caratteristiche termofisiche dell'involucro dell'edificio, utilizzate nella valutazione energetica, sono state ricavate esclusivamente da esame visivo non essendo stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alle stesse.*
- *La valutazione è stata condotta considerando l'attuale composizione dell'appartamento.*
- *Le caratteristiche del generatore di calore per la produzione di ACS e acqua calda per riscaldamento è stata ricavata esclusivamente da esame visivo non essendo stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alle stesse (non è stato fornito libretto di impianto, rapporto di verifica, documentazioni di installazione,...).*
- *La valutazione energetica è stata condotta ipotizzando l'uso di generatori di calore similare a quello installato.*

Grosseto, 21 Maggio 2018

Dott. Ing. Daniele FELICI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esec. Imm.n. 200/2016

- pag 8

Ing. Daniele Felici



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



IMMOBILE

N.C.E.U. SORANO (GR)

FOGLIO 143, PART. 319, SUB. 5,

PART. 320, SUB. 15,

PART. 980, SUB. 11,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRAFFATE
CAT. A/4





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_05_18-FLCDNL62T11E202F-034

VALIDO FINO: 31/12/2019



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	200 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 360,76
☒	Gas naturale	4249 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,76
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 72,8
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

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 e importante	Tempo di ritorno dell'investimen- to anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	No	6,3 anni	F (282,39 kWh/m ² anno)	F (282,39) kWh/m ² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_05_18-FLCDNL62T11E202F-034

VALIDO FINO: 31/12/2019



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.

Per migliorare le prestazioni termiche del sistema edificio/impianto si possono prevedere opere consistenti nel posizionamento, sulle pareti rivolte verso l'esterno, di pannelli coibentanti di spessore uguale a 40 mm; con tale intervento si potrebbe ottenere un indice di prestazione globale $E_{p, nren} = 282,39 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$.

NOTE:

- Le caratteristiche termofisiche dell'involucro dell'edificio, utilizzate nella valutazione energetica, sono state ricavate esclusivamente da esame visivo non essendo stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alle stesse.
- La valutazione è stata condotta considerando l'ATTUALE COMPOSIZIONE DELL'APPARTAMENTO.
- Le caratteristiche del generatore di calore per la produzione di ACS e acqua calda per riscaldamento è stata ricavata esclusivamente da esame visivo non essendo stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alle stesse (non è stato fornito libretto di impianto, rapporto di verifica, documentazioni di installazione,...).
- La valutazione energetica è stata condotta ipotizzando l'uso di un generatore di calore simile a quello installato.

La validità del presente certificato è regolata da quanto indicato nel D.M. linee guida 26/6/15 art 4 comma 3.

la validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐	Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	☐	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		Daniele Felici / Libero Professionista			
Indirizzo		Via Mazzini, 8 - Grosseto			
E-mail					
Telefono		0564/24324			
Titolo		Ingegnere			
Ordine/iscrizione		Iscritto al N.559 Ordine Ingegneri Prov. Grosseto			
Dichiarazione di indipendenza		L'assenza di conflitto di interessi è resa ai sensi del D.P.R. 75/13 art 3, Ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2, il tecnico abilitato dichiara: per certificazione di edificio esistente, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' coniuge ne' parente fino al 4° grado.			
Informazioni aggiuntive		Tecnico incaricato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto per CTU in Procedura Esecuzione Immobiliare n. 200/2016 del R.G.E.I..			

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No
Il presente attestato è 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.	

Data di emissione 18/05/2018

Firma e timbro del tecnico





AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
APERTA A CITTADINI E IMPRESE



Ricevuta di avvenuta consegna della comunicazione inviata da FELICI DANIELE

1. Dati

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta

Oggetto Deposito Attestato di Prestazione Energetica APE n. 2018_05_18-FLCDNL62T11E202F-034 - rif. Immob. C.F. Sorano (GR) Fg.143, P.lla 319, Sub.5 - P.lla 320, Sub.15 - P.lla 980, Sub.11, graffiati, Cat A/4.

Data invio 21/05/2018 ore 09:31

2. Contenuto della comunicazione

Documento primario DocumentoPrimario.pdf

[impronta file a17424014c677ece197581c1f59a396a]

3. Informazioni sulla trasmissione

Inviata 21/05/2018 ore 09:31

Accettata 21/05/2018 ore 09:33

Consegnata 21/05/2018 ore 09:33

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da FELICI DANIELE tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana

