

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 231/2012 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dr. VINCENZO PEDONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA IMPIANTI

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 05 maggio 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
ARCHITETTO
GROSSETO • 19014 VIVIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

58100 Grosseto - Via Gramsci n. 11 - Telefax +39.0564.22647

E-mail: a.difelice@archiworld.it



PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Gramsci n. 11, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, in data 22 ottobre 2013 compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. VINCENZO PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto 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 al D.M. 22 gennaio 2008, n°37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. n.59/2009, nonché dal DM 266/2009 in GU n. 158 del 10 Luglio 2009".

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il giorno 17/02/2014. Per quanto riguarda la descrizione e l'identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta sempre a firma dello scrivente. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

MAGAZZINI (foglio 89, p.lla 1269, sub 29 e 30 - NCEU Comune di Grosseto)

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)

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e non è dato sapere a quale anno risalgano.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale in evidente stato di abbandono.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista gli impianti elettrici sono derivati da un contatore ENEL attualmente disattivato.

All'interno gli impianti appaiono in condizioni di completo abbandono ed obsolescenza.

In conclusione, alla data attuale gli impianti elettrici, a seguito del solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, date le generali condizioni di obsolescenza, non possono essere considerati conformi alla normativa vigente. Sarà necessario procedere pertanto ad un rifacimento complessivo degli impianti ed al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità da ditta abilitata.

1.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Impianti non presenti.

1.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENDE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termici e non è dato sapere a quale anno risalgano.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista gli impianti termici appaiono in condizioni di completo abbandono ed obsolescenza.

In conclusione, alla data attuale gli impianti termici, a seguito del solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, date le generali condizioni di obsolescenza, non possono essere considerati conformi alla normativa vigente. Sarà necessario procedere pertanto ad un rifacimento complessivo degli impianti ed al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità da ditta abilitata.

1.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

Impianti da assoggettare a rifacimento complessivo.



1.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

Non presenti.



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.



D.L. 192/2005 E D.L. 311/2006 E D.L. 63/2013

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo Termus – CE della ACCA Software:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Immobile uso Commerciale (foglio 89, p.lla 1269, sub 29 e 30 - NCEU Comune di Grosseto)

Grosseto, li 05 maggio 2014



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	048/2014	Validità	10 Anni
Riferimenti catastali	Foglio 89 Particella 1269 Subalterni 29 e 30 - Comune di Grosseto		
Indirizzo edificio	via Monterosa n.56/A - 58100 Grosseto (GR)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
		Riqualificazione energetica	☐
		Locazione	☐
Proprietà	[REDACTED] P.IVA: [REDACTED]	Telefono	
Indirizzo	Sede legale in [REDACTED]	E-mail	

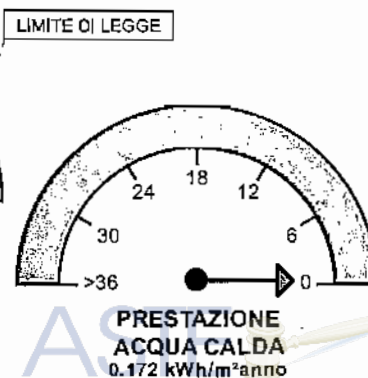
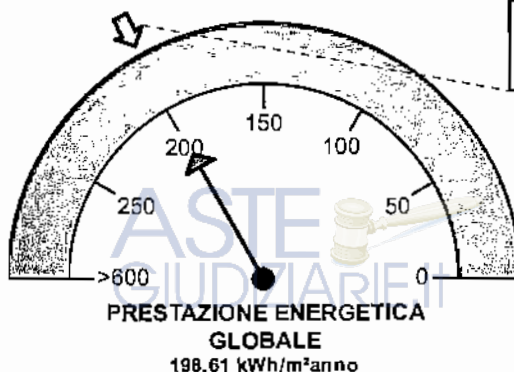
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
45.678 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
198.61 kWh/m²anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



II

III

IV

V

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Metodologie di calcolo adottate

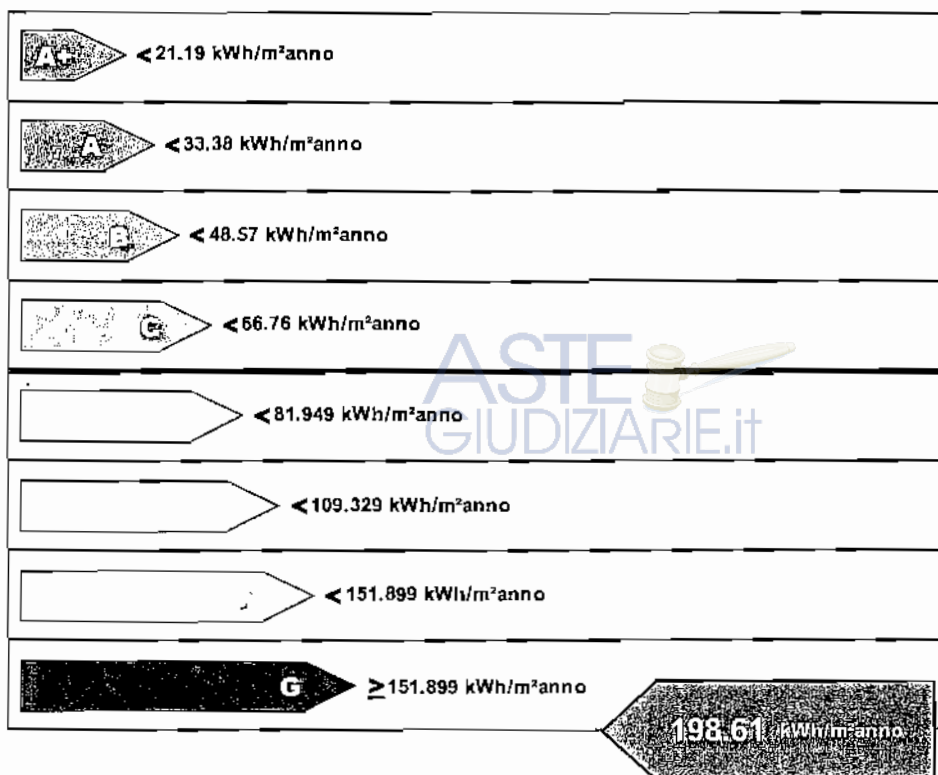
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		198.61 kWh/m ² anno
		0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☒	Raffrescamento ☐	Acqua calda sanitaria ☒
---	---	---	---



Riferimento legislativo
66.76 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{Pe})		Indice energia primaria (E _{PI})	198.438 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (E _{Pacs})	0.172 kWh/m ² anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	48.760 kWh/m ² anno		
Indice involucro (E _{Pe} , invol)	5.008 kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{PI} , invol)	91.278 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili:	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	46.00%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili:			

9. NOTE
(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia				
Tipologia costruttiva				
Anno di costruzione	1984	Numero unità immobiliari	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	4 110.19	Superficie utile (m ²)	941.11	
Superficie disperdente S (m ²)	2 296.73	Zona climatica/GG	D / 1550	
Rapporto S/V (m ⁻¹)	0.56	Destinazione d'uso	Magazzini e locali di deposito - Cat. C/2	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo

	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione	0	Tipologia	Nessun impianto installato al momento del sopralluogo
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	-		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

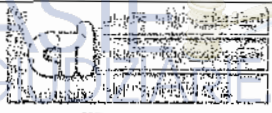
Ente/Organismo pubblico	☐	Tecnico abilitato	☒	Energy Manager	☐	Organismo / Società	☐
Nome e cognome / Denominazione	Arch. Andrea Di Felice						
Indirizzo	via Gramsci n.11, 58100 Grosseto (GR)			Telefono/e-mail	0564 22647		
Titolo	Architetto		Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto, iscrizione n.243			
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto dichiara la propria imparzialità di giudizio nel redigere il presente attestato.						
Informazioni aggiuntive	Il presente documento è stato predisposto in base ai dati acquisiti in fase di sopralluogo, ogni modifica che alteri le caratteristiche prestazionali dell'immobile comporterà la decadenza dell'attestato.						

15. SOPRALLUOGHI

--	--

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	☐	Rilievo sull'edificio	☒
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012)		 SOFTWARE CERTIFICATO TerMus V20 - AccaSoftware S.p.A. Data di Rilascio: 15/06/2012	

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla Legge 90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 29/04/2014


 Firma del Tecnico

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it