

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE di GROSSETO

Procedura Esecutiva
n° 03/ 2018

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Claudia FROSINI

ASTE
GIUDIZIARIE

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

C.T.U.: Arch. Giuseppe Olandese



- 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 C.T.U. 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 del Gabbiano, Castiglione della Pescaia(GR)-p.S-T-1-2 censito all'Agenzia delle Entrate- Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto(GR). **foglio 98, particella 378, subalterno 2, classe A/2.**

La struttura dell'immobile è costruita con struttura in c.a. con tamponata in blocchi di mattoni. Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni.



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)

Degli impianti esaminati NON sono state fornite né dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sviluppato in posa prevalentemente sotto traccia a partire dal punto di fornitura Enel fino al raggiungimento del quadro elettrico generale di distribuzione utenze.

L'impianto elettrico si sviluppa poi fino a raggiungere le utenze presenti nell'appartamento e nell'impossibilità di svolgere operazioni di accertamento non può essere considerato conforme alla regola d'arte e quindi è da ritenersi inadeguato ai requisiti minimi di sicurezza.

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



Arch. Giuseppe Olandese

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

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)

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.

Anche per gli impianti di riscaldamento non sono state esibite la dichiarazioni di conformità né potuto prendere visione del relativo libretto delle manutenzioni.

Per quanto detto non si possono dichiarare i suddetti impianti conformi secondo quanto previsto dal D.M. 37 – 22/01/2008.

Non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dalla caldaia ai radiatori, essendo coperte.

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.



1.4) 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. Impianto di adduzione acqua potabile a servizio di cucina e wc rispondente agli standard; non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda sanitaria dalla caldaia alle utenze, essendo 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)

Arch. Giuseppe Olandese

All'interno dell'appartamento di Via del Gabbiano è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano ed elementi diffusori a radiatori esterni.

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità. E' presente solo impianto di distribuzione e utilizzazione del gas metano.

Per lo stato di mancanza di certificazioni specifiche è opportuno un esame dell'impianto 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.



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.

Grosseto, 25 novembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe OLANDESE

Arch. Giuseppe Olandese



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

15-2019

VALIDO FINO AL:

26/11/2029



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E.1

Oggetto dell'attestato

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

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

8

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

Dati identificativi



Regione: Toscana

Comune: Castiglione della Pescaia

Indirizzo: Via del Gabbiano Civ. s.n.c.

Piano: S-T-1-2

Interno:

Coordinate GIS: Lat. 42.77.54.60 Long. 11.18.89.39

Zona climatica:

D

Anno di costruzione:

1986

Superficie utile riscaldata (m²):

157

Superficie utile raffrescata (m²):

0

Volume lordo riscaldato (m³):

673

Volume lordo raffrescato (m³):

0

Comune catastale	Castiglione della Pescaia				Sezione		Foglio	98	Particella	347
Subalterni	da	2	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. Acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

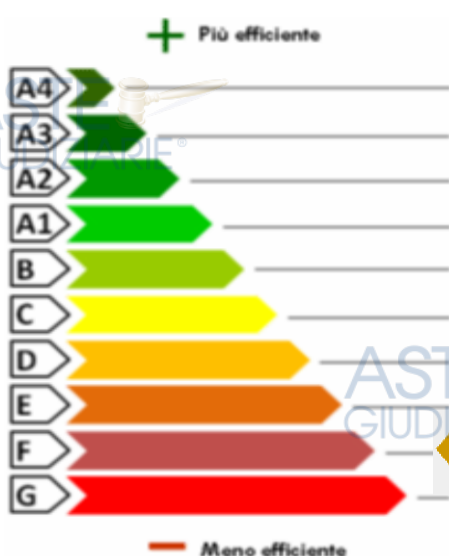
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
F**

184,1

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

B
68,7

Se esistenti:

F
184,1



PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	589 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>184,1</u>
☒	Gas naturale	2798 Sm ³	
☐	GPL	Sm ³	
☐	Carbone	kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile	kg	
☐	Biomasse solide	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>1,8</u>
☐	Biomasse liquide	kg	
☐	Biomasse gassose	kg	
☐	Solare fotovoltaico	kWh	
☐	Solare termico	kWh	
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>37,1</u>
☐	Teleriscaldamento	kWh	
☐	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 importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	COIBENTAZIONE PARETI ESTERNE	NO	0,0	B - EP _{gl,nren} = 62,5	B 62,5 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}		NO			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		
CODICE IDENTIFICATIVO:	15-2019	VALIDO FINO AL: 26/11/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	673	m ³
S - Superficie disperdente	364	m ²
Rapporto S/V	0,54	
EP _{H,nd}	84,6	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,026	-
Y _{IE}	0,37	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		2012		Gas naturale	26	0,54	η_H	0,4	156,1
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η_C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria		2012		Gas naturale	26	0,45	η_W	1,4	28,1
Impianti combinati							$\eta_{H,W}$		
Produzione da fonti rinnovabili							η_F		
							η_S		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose		-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

15-2019

VALIDO FINO AL: 26/11/2029



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.

DATA L'UBICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, E' POSSIBILE REALIZZARE GLI INTERVENTI (COME COIBENTARE LE PARETI OPACHE CON SISTEMA A CAPPOTTO) SOLO SE IMPLICA L'INTERVENTO A TUTTO L'EDIFICIO.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico☒ Tecnico abilitato☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione

Giuseppe Olandese

Indirizzo

Via Finlandia,6 - Grosseto

E-mail

giuseppe.olandese@email.it

Telefono

331/3189240

Titolo

Architetto

Ordine/iscrizione

Ordine degli Architetti di Napoli N.9816

Dichiarazione di indipendenza

Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 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☐ No

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☐ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

☒ Si☐ 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 emissione 26/11/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

15-2019

VALIDO FINO AL 26/11/2029



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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è 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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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 è 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/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13.	9.	10.	11.	12.
	AM			
	A1			
	A2			
	A	10/7/82	06/07/22	
	B1			
	B	14/07/82	CW107/22	
	C			
	O			
	BE			
	CE			
	D1E			
	DE			
12.71NA2622234G				AG S 11-14B63

PATENTE 01 GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. OLANDESE
2. GIUSEPPE
3. 06/07/61 NAPOLI (NA)
- 4a. 12/04/2017 4c. MIT-UCO
- 4b. 06/07/2022
5. U1W867971P
- 7.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®