

Arch. Luca Barbacci

ASTE Studio Tecnico
GIUDIZIARIE®

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 262/2011
Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA IMPIANTI

GIUDICE DELEGATO Dr. Vincenzo PEDONE

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grosseto, 20 Giugno 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	pag. 3
2. D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	pag. 3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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)	pag. 3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	pag. 5
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., comma 2 lettera c)	pag. 5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	pag. 8
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)	pag. 8
2.6 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)	pag. 8
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)	pag. 8
3.1 D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	pag. 9

ALLEGATI:

ALLEGATO A – Attestato di certificazione Energetica



1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dott. Vincenzo Pedone nel corso dell'udienza del 07/12/2011.

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c. 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".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Barbacci.

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

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

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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)

Allegata alla agibilità dei locali del 13 maggio 2004 è presente la dichiarazione di conformità degl'impianto elettrico.



Punto di consegna Enel

Essendo un impianto a servizio di un'attività commerciale (ristorante) ed avendo una potenza compresa fra 70 ed 80 Kw è stato depositato, presso il comune, progetto a firma di tecnico abilitato Ing. Raffaele Buccino.

L'origine dell'impianto elettrico a servizio dell'unità immobiliare è individuabile nel punto di fornitura ENEL ubicato nella parete esterna in apposito vano. Subito a valle di tale punto di consegna è presente un primo quadro elettrico comprendente un interruttore generale d'impianto magnetotermico differenziale ad intervento selettivo di tipo tarabile. Sono presenti scaricatori di tensione al fine di proteggere l'impianto a valle e le utenze alimentate dalle correnti indotte per eventuali scariche atmosferiche (fulminazioni).

La messa a terra dell'impianto è realizzata tramite conduttore di rame unipolare in guaina giallo-verde avente sezione di 35 mm² collegato a due pozzi dotati di dispersore costituito da profilato a croce in ferro zincato (uno in prossimità quadro Enel, l'altro sul retro del fabbricato).

E' presente un quadro generale in prossimità dell'ingresso del ristorante contenente la strumentazione di misura e di controllo e gli interruttori di protezione delle luci esterne, delle utenze delle varie sale, delle luci di emergenza, delle linee di alimentazione dei quadri secondari composti da:

- quadro cucina;
- quadro esterno bordo macchine;
- quadro impianto di climatizzazione.

Nel progetto sono presenti tutti gli schemi dei quadri principali e secondari con evidenziati gli interruttori di protezione, le linee con la loro lunghezza, la sezione e la caduta di tensione.

Si precisa che il quadro elettrico dell'impianto di climatizzazione, come riportato nella relazione del progetto dell'Ing. Raffaele Buccino è stato progettato, dimensionato ed istallato dalla ditta AERTECNO di Caronno Varesino (VA). In tutti i quadri sono presenti targhette identificative delle linee elettriche.

Si fa presente che tutta la cucina è servita da apparecchiature elettriche compresi i piani di cottura che sono del tipo ad induzione.



Quadro generale



Quadro cucina

Poiché l'impianto è caratterizzato da notevole potenza anche in virtù del tipo di utilizzatori installati (utenze ad induzione della cucina, impianto di climatizzazione) risulta avere quadri elettrici di notevole complessità. Per questo motivo il progettista ing. Raffaele Buccino ha prescritto di effettuare la manutenzione prevista dalle Norme CEI e di annotare, su apposito registro, tutte le verifiche effettuate sui componenti dell'impianto. Di tale registro l'esecutato non ha fornito visione pertanto si prescrive una verifica generale di corretto funzionamento con particolare riguardo ai dispositivi di protezione.

Tutta la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia, con tubazione sfilabile; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori) e le prese elettriche sono realizzate con la posa ad incasso nelle pareti; i dispositivi delle sale avventori sono di marca Living e sono in ottimo stato.

Le prese della cucina sono del tipo interbloccato con fusibili di protezione (sia monofase che trifase). Vedi foto.



Interruttori sala avventori



Prese cucina

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

Non è presente antenna TV terrestre o digitale.

E' presente l' impianto telefonico, l'impianto videocitofonico ed impianto antifurto.



Videocitofono



Impianto antifurto

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., comma 2 lettera c)

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di condizionamento invernale ed estivo capace di effettuare anche il ricambio d'aria nei locali cucina e nella saletta interna denominata nelle tavole di progetto impianto "salotto" nonché di estrarre i fumi delle cappe aspiranti poste in cucina. L'impianto risulta essere stato progettato dalla

ditta . di Caronno Varesino (VA) che ne ha firmato la conformità. Tale conformità è depositata in comune ed è allegata alla domanda di agibilità dei locali del 13 maggio 2004.

L'impianto è sinteticamente composto da:

- un'unità di trattamento area (UTA/R 60/2) portata 5850/3750 mc/h potenza 1,7/0,37 kw (380/3F/50Hz)
- pompa di calore elettrica da 21,3 kw in raffrescamento e 27,6 kw in riscaldamento
- caldaia a metano da 34Kw;
- un'unità di trattamento area (UTCT/R 70/2) portata 7400/4736 mc/h potenza 2,2/0,7 kw (380/3F/50Hz)
- Unità di trattamento aria interna (UTA 30) portata 3200 mc/h potenza 0,8 kw (380/3F/50Hz)
- Unità per aspirazione esterna (14 ACC) portata 1200 mc/h potenza 184 w (220/50Hz);
- Batteria di post riscaldamento posta prima dell'ultimo lancio nella sala vicino all'ingresso;
- tubazioni e canalizzazione.



Quadro di controllo impianto



Pompa di calore

L'aria proveniente dall'esterno viene raffrescata o riscaldata all'interno dell'unità di trattamento aria denominata UTA/R 60/2; il raffrescamento avviene tramite pompa di calore, il riscaldamento avviene con pompa di calore e caldaia; da qui tramite un ventilatore viene portata all'interno dei locali cucina e "salotto". Dagli stessi ambienti viene estratta l'aria viziata con apposita canalizzazione (anche l'aria delle cappe aspiranti della cucina) ed inviata all'unità di trattamento aria denominata UTCT/R 70/2; qui un'apposita batteria di recupero provvede a recuperare il calore o il freddo dell'aria ed ad inviarlo alla UTA/R 60/2 prima di espellere l'aria di estrazione tramite apposita canna di evacuazione.



Canalizzazioni esterne



Canalizzazioni esterne

I locali destinati a sala di ristorazione ricevano l'area esterna, tramite l'unità di rientro denominata 14 ACC che convoglia aria fresca presso una unità di trattamento aria denominata UTA 30 dove questa viene scaldata o raffreddata prima del lancio in sala. E' presente un'unità di post riscaldamento prima del lancio nella sala ex veranda.

Il lancio nei locali avviene tramite apposite bocchette.



Bocchette di lancio interne



Bocchette di lancio e di ripresa



Tubazioni di lancio e di ripresa cucina



Una delle cappe aspiranti della cucina

L'impianto per quanto potuto accertare è funzionante. L'esecutato non ha fornito il libretto di centrale si prescrive la verifica dell'impianto e la redazione dei documenti eventualmente mancanti.

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

Impianto di adduzione acqua potabile a servizio del ristorante avviene tramite allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale. Il contatore è posto in apposita "nicchia" ubicata sul retro del fabbricato. L'acqua è convogliata ad un autoclave ed ad un depuratore e da questi portata all'interno dei locali per gli utilizzatori.

Le tubazioni sono poste sottottraccia.

L'acqua calda sanitaria è scaldata tramite la caldaia dell'impianto di condizionamento.

E' presente dichiarazione di conformità dell'impianto in comune allegata alla agibilità del 13 maggio 2004.



Depuratore ed autoclave

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)



Contatore gas

La caldaia è alimentata a gas metano proveniente dalla rete cittadina; il punto di consegna è sulla facciata nord-ovest (strada per Massa Marittima); tramite tubazione diametro 32 mm è convogliato alla caldaia. E' presente conformità dell'impianto allegata all'agibilità del 13 maggio 2004.

2.6 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.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo STIMA10-TFM prodotto da Watts Industries Italia srl versione 7.5.03f:

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

depositato al comune di Massa Marittima il 19/06/2012

Si precisa i materiali con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati dedotti dall'osservazione diretta eseguita in sede di sopralluogo, da quanto dichiarato dalla proprietà.

ASTE Grosseto, 20 Giugno 2012

**ASTE
GIUDIZIARIE**
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Luca Barbacci



ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA IMPIANTI



ALLEGATO A – Attestato di certificazione Energetica



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E.4(3) ristorante

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	2012_06_18-01144180534-22	Validità	Art. 6 Decreto 16.06.09		
Riferimenti catastali	Comune di Massa Marittima Fg. 145 p.Ila 28 sub 1, p.Ila 29 sub 15, p.Ila 30 sub 2				
Indirizzo edificio	Strada Provinciale n. 151 di Perolla Massa Marittima località Ghirlanda				
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>

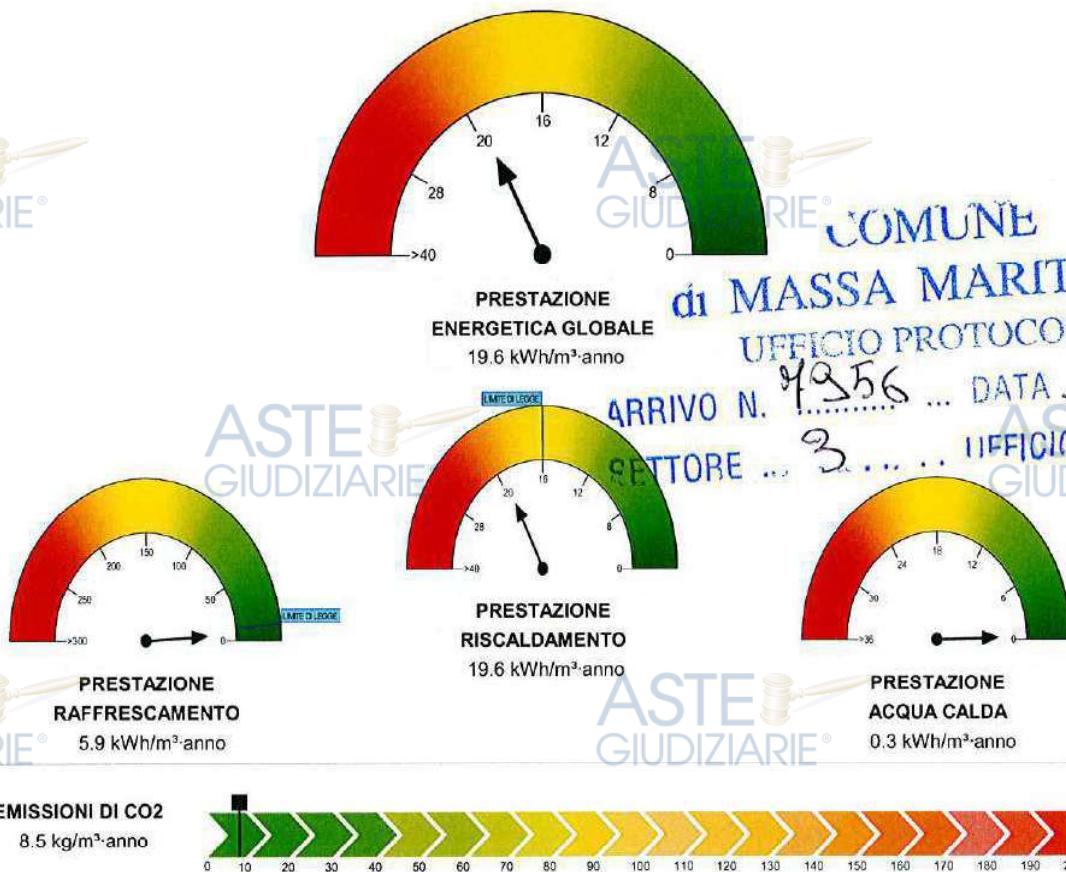
Proprietà	
Indirizzo	Strada Provinciale n. 151 di Perolla n.ri 1,2,3
E-mail	

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **D**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I ~~II~~ III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

UNI TS 11300

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	kWh/m³anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	19.55	Indice energia primaria (EPacs)	0.35	Indice energia primaria (EPill)	
Indice energia limite di legge (involtucro)	10.00	Indice en. primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	16.05			Indice en. primaria limite di legge	
Indice involucro (EPe,invol)	5.92	Indice involucro (EPi,invol)	7.81				
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_{st})	0.107	Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili					

9. NOTE

Sono state fatte varie ipotesi d'intervento per migliorare l'efficienza dell'unità immobiliare:
 tutte risultano avere un tempo di ritorno superiore a 10 anni , pertanto si ritiene più conveniente non apportare modifiche
 di nessun genere all'involucro o agli impianti.

10. EDIFICO

Tipologia edilizia	Edificio in linea		
Tipologia costruttiva	Edificio in muratura di pietra e mattoni		
Anno di costruzione	prima del 1950	Numero di appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V(m ³)	709.85	Superficie utile m ²	183.00
Superficie disperdente S(m ²)	461.23	Zona climatica / GG	D / 1823
Rapporto S/V	0.6498	Destinazione d'uso	E.4(3)

Foto dell'edificio

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2004	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	34.0	Combustibile	Energia Eletrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2004	Tipologia	Generatore multistadio e modulante
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	---
	Potenza nominale (kW)	---	Tipologia	---
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annua prodotta (kWh _e /kWh _i)		Tipologia	

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Arch. Silvia Buccino		
Indirizzo	"Studio Omnia" Piazzale Cosimini, 13	Telefono/e-mail	0564 26403
Progettista/i impianti	AERTECNO		
Indirizzo	Via Piave, 113 Coronno Varesino (VA)		
	Telefono/e-mail		

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori	Arch. Silvia Buccino		
Indirizzo	"Studio Omnia" Piazzale Cosimini, 13	Telefono/e-mail	0564 26403

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Energy Manager	<input type="checkbox"/> Organismo / Società <input type="checkbox"/>
nome e cognome/ Denominazione	Arch. Luca Barbacci		
Indirizzo	via Lago di Varano 55/d 58100 Grosseto	Telefono/e-mail	0564 414980 l.barbacci@archiworld.it
Titolo	Architetto		
Ordine/Iscrizione	degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto n. 274		
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetti Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n°115 del 30 Maggio 2008		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

- 1) 21/03/2012
- 2)
- 3)

16. DATI IN INGRESSO

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Proprietà e verifica dei luoghi		

17. SOFTWARE

Denominazione	STIMA10-TFM ver. 7.5.03f	Produttore	Watts Industries Italia srl
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)			
Software conforme alle norme UNI TS 11300 parte 1 e 2 ai sensi del D.Lgs n°115 All.3 - Certificato CTI n° 007			

Data emissione ..18/06/2012.....

