

## TRIBUNALE di GROSSETO

Procedura Esecutiva  
n° 124 / 2019

Promossa da:

- [REDACTED] )-

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Claudia FROSINI

### 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*

Perizia.: 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 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 di civile abitazione, terra tetto, con ingresso indipendente posto nel Comune di Massa Marittima Frazione Prata - disposto su più piani – piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al  
– fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con spessore minimo di 50 cm per i muri di sostegno e di 10. I soffitti e/o pavimenti sono in travi di legno con travetti in legno posti a questi in ortogonale mentre il tetto sovrastante è per buona parte a spiovente con tegole in cotto.

**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)**

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico dell'appartamento è realizzato, a partire dal contatore di energia elettrica, con posa sia sottotraccia che fuori traccia e per tipologia impiantistica e materiali utilizzati appare essere stato realizzato in vecchia data.

L'impianto dall'esame effettuato, 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 comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una completa revisione, con emissione della 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)**

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 presenti.

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

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 dal boiler alle utenze, essendo queste poste sotto traccia. L'impianto appare, per tipologia impiantistica e materiali utilizzati, non essere stato realizzato recentemente ed 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)**

E' presente una bombola ricaricabile a gas per una cucina con piano. Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.

Per lo stato di mancanza di certificazioni specifiche e di utilizzazione è opportuno un esame dell'impianto con dichiarazione di conformità che ne attesti la sicurezza e la rispondenza alle normative.



**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)**

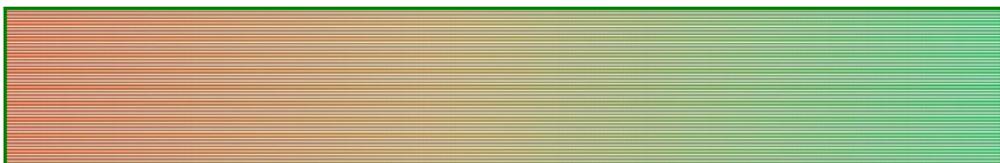
Non presenti.

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

Non presenti.

Grosseto, 06 febbraio 2021

Il Tecnico.  
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: 1

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

### Dati identificativi



Comune: Massa Marittima  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIAPIOFIDANZI 22  
 Piano: 1-2  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 43.08287 N; 10.98561 E

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1900  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 100  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 100  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 378  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 378

Comune catastale	Massa Marittima (F032)	Sezione		Foglio	116	Particella	450
Subalterni	da 2 a 2	\ da	a	\ da	a	\ da	a

### Servizi energetici presenti

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

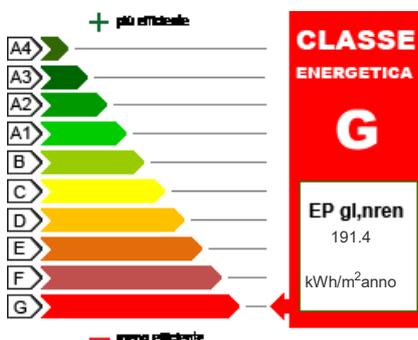
## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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 del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



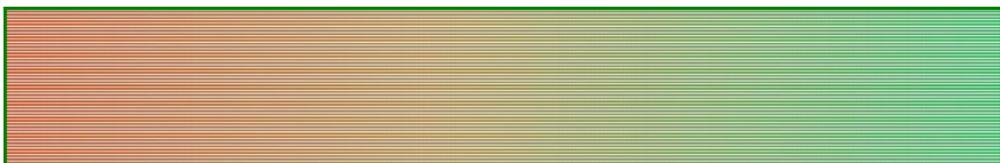
### Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



### 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	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EPgl,nren  191.4  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EPgl,ren  8.8  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO2  39.6  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	IMPIANTO DI COIBENTAZIONE PARETI E SOTTOTETTO	NO	10	D (75.3 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D 75.3 kWh/m <sup>2</sup> anno


**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	1873 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	378	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	126	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.33	
EP <sub>H,nd</sub>	114.1	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,,utile</sub>	0.026	-
Y <sub>IE</sub>	0.7	W/m <sup>2</sup> 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	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0 n <sub>h</sub>	0	0
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

## 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.

IMPIANTO DI COIBENTAZIONE PARETI ESTERNE E SOTTOTETTO

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE OLANDESE	
Indirizzo	Grosseto FINLANDIA 6	
E-mail	giuseppe.olandese@email.it	
Telefono	3314810499	
Titolo	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura GIUSEPPE OLANDESE, 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 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 06/02/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

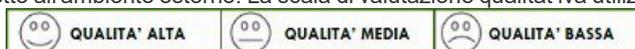
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' 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, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): 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 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:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', 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.lg s. 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, nonch 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.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' 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 quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch 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.

