

Arch. Giuseppe Olandese  
via Finlandia, 6 - Grosseto  
archiolan@gmail.com

---

## TRIBUNALE di GROSSETO

Procedura Esecutiva  
n° 147/ 2022

Promossa da:

- GROGU SPV S.R.L. Codice fiscale 05197150260 -

Contro:

-  -

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Cristina NICOLO'

### 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

Relazione: arch. Giuseppe Olandese

---

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 posto in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, via del Sole, n. 22 Piano S1-T - censito all' Agenzia delle Entrate- Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, (GR).

**- Foglio 7 Part. 618 Subalt. 1- Cat A/4 - Classe 3 - vani 6**

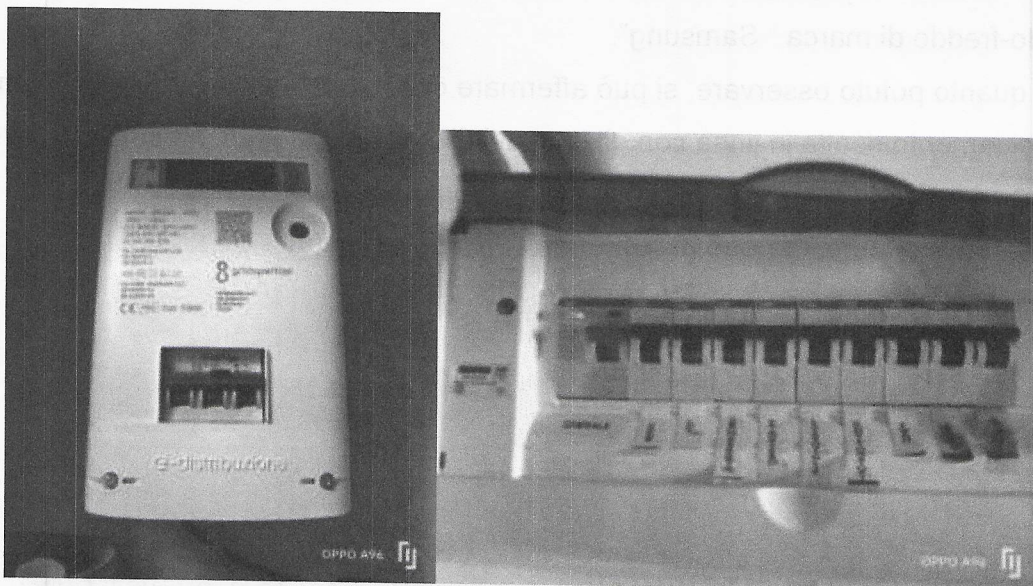
Il fabbricato si eleva di due piani fuori terra compreso quello terreno oltre ad un Piano seminterrato; la tipologia edilizia è in "linea"; la struttura portante di elevazione è in muratura mista di pietra, mattoni e cemento armato; i solai di interpiano e di copertura sono in latero cemento, le tamponature esterne sono in muratura mista di pietra e laterizio; la copertura del fabbricato è a tetto e due falde inclinate

**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)**

L'impianto elettrico dell'appartamento è sviluppato in posa prevalentemente sotto traccia. L'impianto elettrico, monofase, con interruttori automatici, non appare di vecchia data e si sviluppa fino al raggiungimento delle cassette ad incasso, in cui sono posizionati interruttori e prese, e si estende per tutte le utenze presenti nell'immobile. Il contatore elettrico è di tipo TT (alimentato direttamente in bassa tensione dall'azienda fornitrice) ed il quadro elettrico, monofase è provvisto di interruttori automatici.

L'impianto elettrico analizzato anche se è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente non è conforme in quanto non è stato emessa 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.

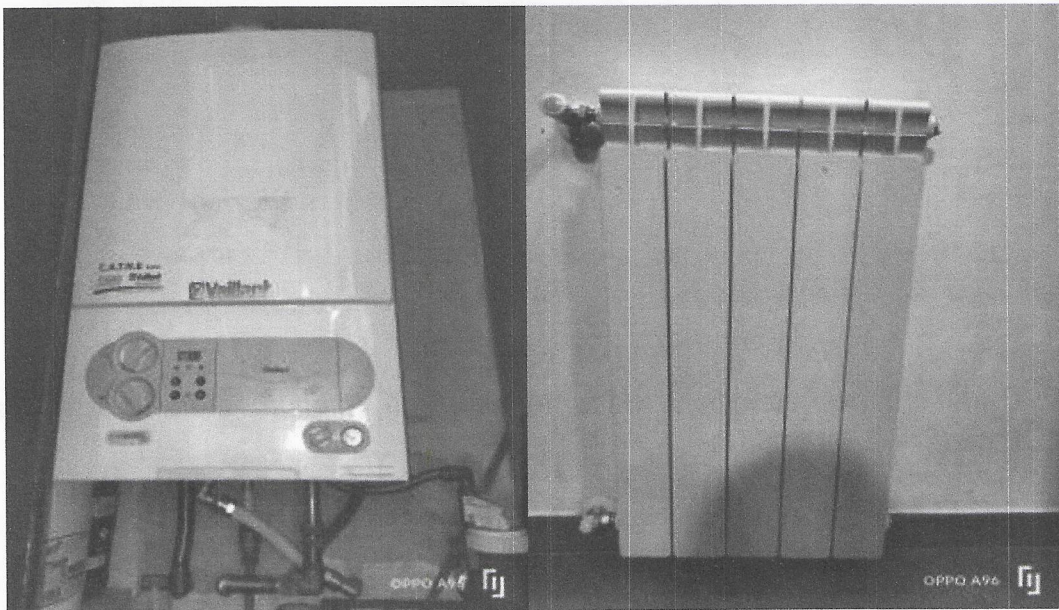
L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino a collaudo ed emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.

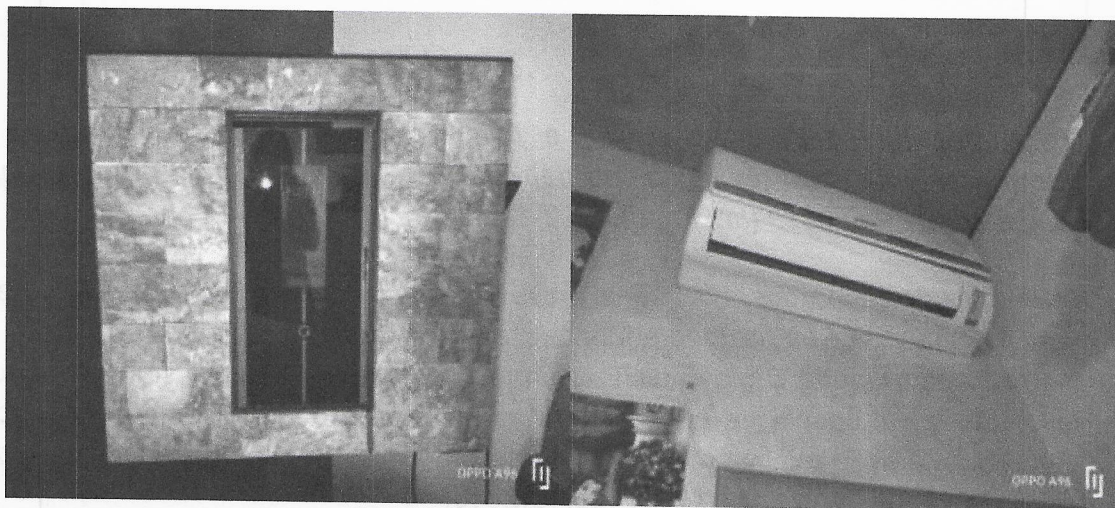
**1.3) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art. 1, comma 2. lettera c)**

L'immobile ha come impianto di riscaldamento: un sistema sotto traccia con elementi ad esterno parete (termosifoni) alimentati da una caldaia marca " Vaillant " mod. *turbo Block pro*, (da installare per come stabilisce la norma UNI-CIG 7129/92) di cui non è stato possibile determinare il funzionamento. Non sono note le caratteristiche della rete di distribuzione dell'impianto, in quanto la maggior parte si sviluppa sotto traccia e non è possibile stabilire il grado di coibentazione delle medesime tubazioni. C'è anche una stufa a muro a pellet marca "Thermo Rossi".

Oltre al sistema caldaia e pellet i locali sono dotati di impianto di climatizzazione caldo-freddo di marca " Samsung".

Per quanto potuto osservare, si può affermare che, complessivamente, il sistema di riscaldamento risulta in linea con gli impianti di installazione, anche se questo è da ritenersi non conforme alla normativa vigente in quanto non è stata emessa dichiarazione/ certificazione di conformità da ditta abilitata.



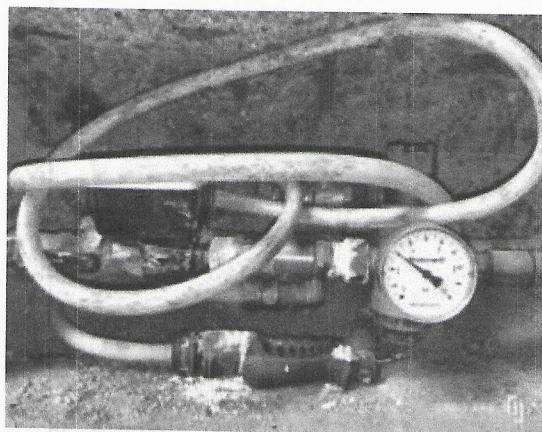


Anche per l'impianto di climatizzazione si può asserire che, nel complesso, il sistema risulta in linea con i più comuni impianti di installazione, ma fino ad una nuova completa revisione, con emissione di dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata, ed è quindi da ritenersi non conforme alla normativa vigente.

#### **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 sopra descritta. L'impianto di adduzione acqua potabile è a servizio di cucina, bagno; non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, dalla caldaia alle utenze, essendo, buona parte di queste, poste sotto traccia.

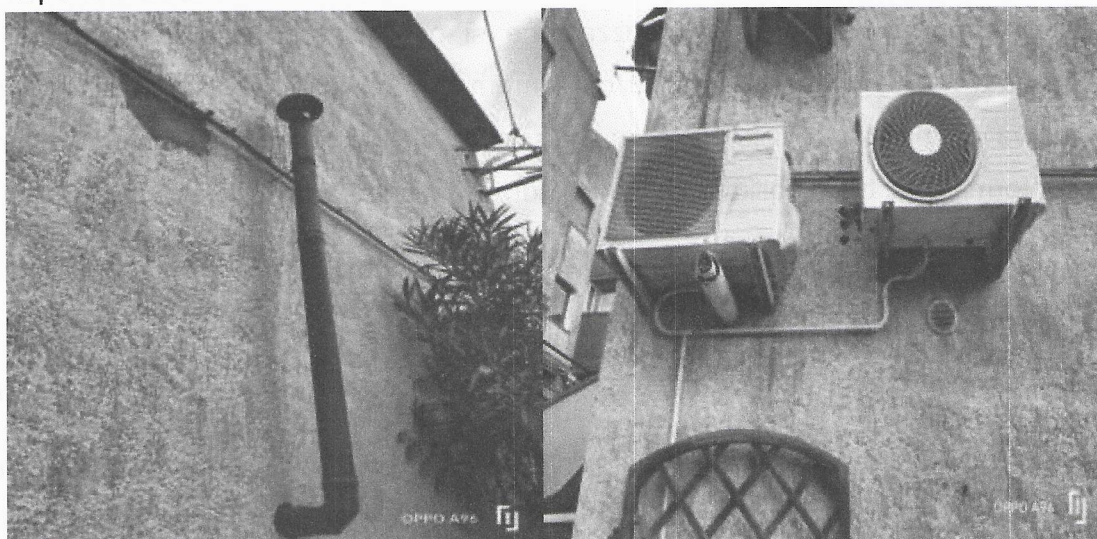
L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente per l'emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.



**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)**

All'interno dell'appartamento, sono presenti la stufa a pellet ed i fornelli a gas nel vano cucina, con evacuazione e fuoriuscita dei gas di scarico verso l'esterno.

Non è stata prodotta copia di dichiarazione di conformità e per lo stato di mancanza di certificazioni specifiche ed è opportuno un esame degli impianti con rilascio da ditta abilitata della relativa dichiarazione di conformità che ne attesti la sicurezza 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 rilevato.

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


Non rilevato.

Grosseto, 11 giugno 2024

Il Tecnico  
arch. Giuseppe OLANDESE

## DATI GENERALI

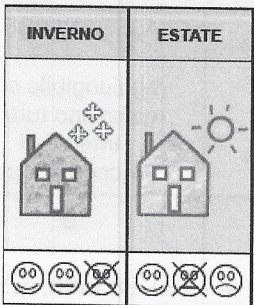
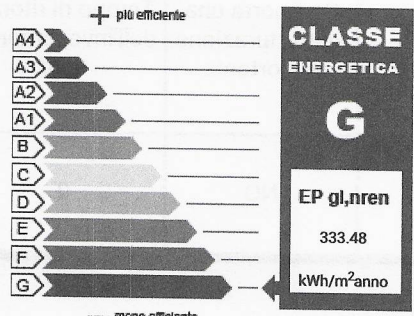
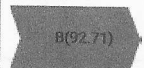
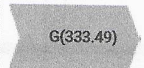
Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 4	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	--

Dati identificativi 		Comune: Monte Argentario Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DEL SOLE22 Piano: T Interno: Coordinate GIS: 42.43728 N; 11.11488 E	Zona climatica: C Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 71 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 71 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 264.91 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 264.91
Comune catastale Subalterni da 1 a 1 \ da a \ da a		Monte Argentario (F437)	Sezione Foglio 7 Particella 618

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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 dei rendimenti 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 checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	944 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  333.48  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	2200 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  6.23  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub>  67.62  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<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	Coibentazione pareti opache	NO	0	D (131.38 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D 131.38 kWh/m <sup>2</sup> anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	264.91	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	182.05	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.6872	
EP <sub>H,nd</sub>	154.72	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0138	-
Y <sub>IE</sub>	2.3829	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	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Caldiaia standard	2010		Gas naturale	4	0.54 n <sub>h</sub>	0.67	280.72
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2010		Energia elettrica	2	1.26 n <sub>c</sub>	3.35	13.93
Prod. acqua calda sanitaria	Caldiaia standard	2010		Gas naturale	1.2	0.39 n <sub>w</sub>	2.21	38.83
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000767197

VALIDO FINO: 11/06/2034



## 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.

Coibentazione pareti opache e verticali.

## 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	archiolan@gmail.com	
Telefono	3314810499	
Titolo	Architettura vecchio ordinamento	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Architettura, Pianificazione, Paesaggistica, Conservazione dei Beni Architettonici ; Napoli; 9618;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIUSEPPEOLANDESE, 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 E 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 11/06/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

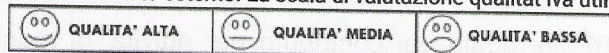
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 pi 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 pi 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 utilizza- ta 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.

RIQUALIFICAZIONE 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.



<http://siert.regione.toscana.it>



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 11/06/2024

Con la presente si attesta che il tecnico OLANDESE GIUSEPPE ha trasmesso telematicamente in data 17/06/2024 L'APE id: 0000767197 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000178751

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

F437.0.7.618.1

**PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA**

1. OLANDESE  
 2. GIUSEPPE  
 3. 06/07/61 NAPOLI (NA)  
 4a. 11/05/2022 4c. MIT-UCO  
 4b. 06/07/2027  
 5. U148H5506N  
 7.

*Giuseppe Landi*

9 AB

Patent of Driving License  
 1. Nationality  
 2. Surname  
 3. Date of birth  
 4a. Issue date  
 4b. Validity  
 4c. Issuing authority  
 5. License number  
 7. Signature

13.

	9.	10.	11.	12.
AM				
A1				
A2				
A		14/07/82	06/07/27	
B1				
B		14/07/82	06/07/27	
C1				
C				
D1				
D				
BE				
C1E				
CE				
D1E				
DE				

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita 4a. Data del rilascio  
 4b. Data di scadenza 4c. Rilasciata da 5. Numero della patente  
 10. Validità dal 11. Validità fino al 12. Codici

AM 3566866

12.71 U1W667971P

