

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. 216/2018

CONTRO

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode: Avv. Mirko Bonari

VERIFICA IMPIANTI E RILASCIO DELL'A.P.E.

Ing. Claudio Pannozzo

PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Pannozzo, nato a Formia (LT) il 28 giugno 1983, con studio tecnico di consulenza e progettazione in Grosseto, via Adamello, 77/79, C.F. PNNCLD83H28D7080 e P.IVA 01576380537

DICHIARA

- ✓ di essere iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto al N. 858;
- ✓ di essere iscritto in qualità di CTU - CATEGORIA INGEGNERIA - all'Albo del Tribunale di Grosseto al N. 108;
- ✓ di essere stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva 216/2018 con il seguente incarico:

"Verifica degli impianti e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica";

- ✓ di aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, in data 12 Febbraio 2021 e 12 Marzo 2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mirko Bonari e del C.T.U. per la stima immobiliare, Arch. Claudia Casalini, e successivamente in data 29 Aprile 2021 con la sola presenza dell'Arch. Claudia Casalini.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta del Arch. Claudia Casalini.

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è il seguente:

- o Abitazione di tipo civile sita a Roccastrada, Loc. Galgani, 91, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 178, particella 1207, subalterno 77, categoria A/2;



- o Autorimessa sita a Roccastrada, Loc. Galgani, 97, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 178, particella 1207, subalterno 83, categoria C/6.



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)

Il punto di alimentazione elettrico dell'abitazione è posizionato all'interno di una manufatto in muratura, realizzato lungo il perimetro della proprietà, ove è presente il dispositivo di misura/limitatore di e-distribuzione che alimenta l'impianto elettrico. L'alimentazione elettrica è di tipo monofase 230 V 50Hz.



A tale dispositivo sono collegati conduttori che, tramite corrugati interrati e sottotraccia, raggiungono il quadro elettrico di distribuzione, posizionato all'interno dell'appartamento, realizzato con un centralino in resina, dotato di sportello e fissato su contenitore incassato nella muratura, al cui interno è presente:

- ✓ interruttore bipolare magnetotermico-differenziale marca ABB, modello DS941-AC C25 da 25A con potere di interruzione di 4,5 kA e con soglia di sensibilità di 0,03A
- ✓ interruttore bipolare magnetotermico, marca ABB, modello S202 C16 da 16A con potere di interruzione di 6,0 kA;
- ✓ interruttore bipolare magnetotermico, marca ABB, modello SN201 C16 da 16A con potere di interruzione di 4,5 kA;

- ✓ interruttore bipolare magnetotermico, marca ABB, modello S202 C10 da 10A con potere di interruzione di 6,0 kA;
- ✓ due interruttori bipolari magnetotermici, marca ABB, modello SN201L C10 da 10A con potere di interruzione di 4,5 kA;
- ✓ interruttore bipolare magnetotermico, marca ABB, modello S201L-NA C6 da 6A con potere di interruzione di 4,5 kA;
- ✓ alimentatore/trasformatore per citofono, marca Urmet Domus, modello 786/11.



Nel quadro elettrico sono presenti le indicazioni per l'identificazione del linee alimentate dai vari dispositivi ma non è presente la targa identificativa del quadro, come invece previsto dalla Norma CEI 23-51.

La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa sotto traccia, all'interno della muratura, fino al raggiungimento di scatole in plastica rigida, con funzione di porta-frutto (interruttori, prese...), incassate nella muratura e corredate di placche di copertura.

Nell'appartamento è presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione, dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se il sistema sia adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra siano conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente.

In conclusione, per quanto desumibile da un esame a vista, l'impianto elettrico analizzato è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente. Infatti, è stata rilevata la presenza di dispositivi differenziali con corrente di intervento differenziale 0,03A e risultano installati interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti è stata, inoltre, rilevata la presenza del conduttore con guaina giallo/verde.

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

Nell'appartamento sono installati, con posa sottotraccia, cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Nell'antenna per la ricezione dei segnali, posizionata nella copertura del fabbricato, non è stato possibile rilevare la presenza del conduttore (treccia di rame) generalmente collegato a dispersore di terra, per la protezione contro le scariche atmosferiche.

Essendo tale tipo di impianto sensibile alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini), è necessario verificare se l'immobile risulta o meno auto protetto dai suddetti fenomeni.

A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

- o Norma Internazionale IEC 62305-2;
- o Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- o Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

Se i calcoli dovessero dimostrare la necessità di intervenire a protezione dell'immobile contro le scariche atmosferiche, allora si dovrebbe ricorrere ai sotto elencati provvedimenti, quali:

1) mettere a terra tutte le strutture metalliche esterne;

2) dotare le apparecchiature o i quadri di protezione di opportuni scaricatori di tensione al fine di annullare o comunque limitare gli effetti nocivi delle onde di sovratensione che scaturiscono dai fenomeni impulsivi quali fulmini;

3) come soluzione estrema, dotare lo stabile di un vero e proprio sistema di protezione delle scariche atmosferiche secondo i criteri della gabbia di Faraday.

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)

Nell'appartamento è presente un impianto di riscaldamento, realizzato con elementi radianti a parete (termosifoni in alluminio e termoarredi nei bagni); la distribuzione del fluido termovettore avviene all'interno di tubazioni collocate presumibilmente sottotraccia.

Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento in quanto esso si sviluppa sottotraccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato, ma non è stato possibile stabilire il grado di relativa coibentazione.

Sul balcone del retro dell'immobile, in una nicchia ricavata sul muro perimetrale dell'immobile, è presente una caldaia con alimentazione a metano, marca Radiant Bruciatori spa, modello RBS 24 BOX ELITE con potenza termica utile di 25.6 kW, gestita tramite il termostato presente all'interno dell'appartamento.



Della caldaia è stato mostrato il libretto d'impianto di climatizzazione e
quale si evince che per l'anno in corso è stato effettuato l'intervento
verifica sul generatore di calore.

Per quanto potuto osservare, a prima vista, si può affermare che, nel
complesso, l'impianto risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

.

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

L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nella cucina, nei bagno e sui balconi. Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione in quanto l'impianto si sviluppa sotto traccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato ma non è stato possibile accertare se quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano adeguatamente coibentate.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta al punto precedente.

Durante il sopralluogo è stato riferito che l'impianto idrico dell'unità immobiliare oggetto di interesse è allacciato al pubblico acquedotto e che i reflui defluiscono in fognatura comunale. Per completezza si rappresenta che è stato più volte sottolineato allo scrivente che l'intero immobile è affetto da problemi di intasatura delle fogne.

Per quanto potuto osservare a prima vista si può affermare che, nel complesso, l'impianto idrico sanitario risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

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)

Il punto di consegna del gas è ubicato all'interno di una manufatto in muratura, realizzato lungo il perimetro della proprietà. Dal contatore, tramite tubazioni in parte a vista e in parte incassata nella muratura combustibile viene distribuito agli utilizzatori (caldaia e piano cottura); prossimità degli stessi è installato un dispositivo manuale di intercettazione (rubinetto).

La tubazione è realizzata in acciaio, ma non è stato possibile accertare le caratteristiche delle tubazioni sottotraccia, probabilmente anche quest'ultimo metallo, e della rete interna, per cui non è possibile esprimere parere in merito alla rispondenza alle vigenti UNI 7129.

Il locale cucina è dotato di apparecchio di cottura, alimentato a gas, che immette i vapori di cottura (ovvero l'insieme dei prodotti della combustione e dei vapori/esalazioni risultanti dalla cottura dei cibi) in apposita cappa.



Sono presenti le prescritte aperture di aerazione e di ventilazione di cui alla UNI 7129.

1.6) Impianti di 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

2) D.L. 192 del 19 agosto 2005, D..311 del 29 dicembre 2006, DPR n. 59 del 2 aprile 2009, D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.

Si allega, per l'appartamento oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla certificazione energetica.

La suddetta certificazione è stata redatta mediante l'utilizzo del software di calcolo TERMOLOG Epix versione 2015 sviluppato da Logical Soft S.r.l. con dichiarazioni di conformità alla UNI/TS 11300 1,2,3 e 4, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalla UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art.11 comma 1 rilasciato dal Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente, certificato di garanzia e conformità N. 54.

L'A.P.E. è stata inviata tramite il portale SIERT alla regione Toscana.

Grosseto, 01/10/2021

Ing. Claudio Pannozzo

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000388747

VALIDO FINO 01/01/2011

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 compone l'edificio: 11	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE
--	---	--

Dati identificativi

	Comune: Roccastrada Regione: TOSCANA Indirizzo: LOCALITA GALGANI 91 Piano: S1-T-1 Interno: Coordinate GIS: 249668111038 E	Zona climatica: E Anno di costruzione: 2013 Superficie utile riscaldata (m ²): 80.8 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 325.3 Volume lordo raffrescato (m ³): 0
--	--	---

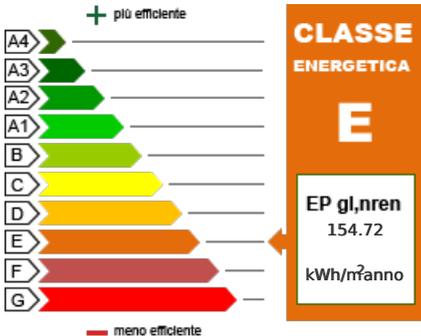
Comune catastale	Roccastrada (H449)	Sezione	Foglio	178	Particella	1207
Subalterni	da 77 a 77	da	a	da	a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input 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, prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(76.04) Se esistenti: 0
INVERNO	ESTATE							

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000388747

VALIDO FINO 01/01/2011



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STANDARD

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	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	137 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 154.72 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	1233 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.8 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		Emissioni di CO ₂ 31.1 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<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, 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 in anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² /anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	20.9	C (95.8 kWh/m ² anno)	C 95.8 kWh/m ² anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000388747

VALIDO FINO 31/12/2011



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	325.3	m ³
S - Superficie disperdente	207.8	m ²
Rapporto S/V	0.64	
EP _{H,nd}	107.05	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0145	-
Y _{IE}	0	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 _{pre}	EP _{pre} (kWh/m ² anno)
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2012	codice catasto omesso	Gas naturale	25.6	0.81 η	0.68	132.05
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2012	codice catasto omesso	Gas naturale	25.6	0.8 η_w	0.12	22.67
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000388747

VALIDO FINO 01/10/2011

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 opere energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Consigliabile posa in opera di cappotto spessore minimo 10 cm per le strutture opache esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	CLAUDIO PANNOZZO	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77/79	
E-mail	PANNOZZOCLAUDIO@YAHOO.IT	
Telefono	3200553386	
Titolo	Ingegneria gestionale	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegneri dell'Informazione; Ordine Sebs 858;858;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificato CLAUDIO PANNOZZO assume le responsabilità assistenziali ai sensi dell'art. 85359 4918 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 consistenza dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo del software di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato software impiegando un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è stato sottoscritto fornendo dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. 28/2/2000/45/2005 del D.Lgs. 19/2/2005 come modificato dall'articolo 2 del D.L. 68/2013.	

Data di emissione: 01/10/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



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



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:01/10/2021

Con la presente si attesta che il tecnico PANNOZZO CLAUDIO ha trasmesso telematicamente in data 01/10/2021 L'APE id: 0000388747 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

H449.0.178.1207.77