

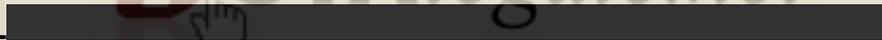
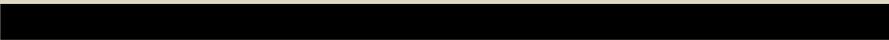
TRIBUNALE di GROSSETO

Procedura Esecutiva
n° 119/ 2019

Promossa da:

ASTAlegale.net

Contro:

- 
- 
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

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

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 Via Turati 5-7 a Castel del Piano, in loc. Cellane (GR)- piano 2° censito alla Agenzia delle Entrate- Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto(GR).

Foglio 31, particella 1430, sub.9 – Cat. A/2

L'edificio è costruito con struttura in c.a. tamponata con blocchi e finitura ad intonaco tinteggiato.

La copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Gli infissi esterni sono completi di avvolgibili e controfinestre in alluminio e vetro, le finestre sono in legno e vetro. La porta di accesso è in legno non blindata.

L'appartamento internamente è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento(stufa a pellet e camino), acqua calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico, impianto TV e telefono.

Arch. Giuseppe Olandese



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 dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sviluppato in posa prevalentemente sotto traccia. L'impianto elettrico, monofase, con differenziale, si sviluppa fino a raggiungere le utenze presenti nell'appartamento e nell'impossibilità di svolgere operazioni di accertamento non può essere considerato conforme 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)

Arch. Giuseppe Olandese

Nell'immobile è presente come impianto di riscaldamento una unità stufa a pellet. Non è stato possibile determinare il reale funzionamento della stufa e non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.



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 ad un boiler. 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 parzialmente sotto traccia. L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una

Arch. Giuseppe Olandese



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)

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.

Viene utilizzato, solo per uso cucina, gas in bombole, posta esternamente. Non è stato possibile visionare l'impianto di distribuzione in quanto sotto traccia.

Arch. Giuseppe Olandese

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.

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, 18 febbraio 2022

Il Tecnico
Arch. Giuseppe OLANDESE

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"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 12	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

Dati identificativi Comune: Castel del Piano Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI 7 Piano: TOSCANA Interno: Coordinate GIS: 42.88656 N; 11.53305 E		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1984 Superficie utile riscaldata (m²): 82 Superficie utile raffrescata (m²): 82 Volume lordo riscaldato (m³): 278.14 Volume lordo raffrescato (m³): 0		
Comune catastale Subalterni	Castel del Piano (C085) da 9 a 9 \ da a	Sezione \ da a	Foglio 31 da a \ da a	Particella 1430 a

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #FFD700;"> CLASSE ENERGETICA D EP gl,nren 98.81 kWh/m²anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(60) Se esistenti: D(98.81)
INVERNO	ESTATE							



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	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1826 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 98.81 kWh/m ² 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 EP _{gl,ren} 232.04 kWh/m ² anno Emissioni di CO ₂ 24.09 kg/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	4654 kg	
<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 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
REN1	COIBENTAZIONE PARETI ESTERNE	NO	0	B (68.95 kWh/m ² anno)	B 68.95 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	278.13	m ³
S - Superficie disperdente	81.51	m ²
Rapporto S/V	0.293	
EP _{H,nd}	99.69	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.012	-
Y _{IE}	0.47	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	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldiaia standard	2000		Biomasse solide	12	0.35 n _h	222.64	59.79
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2000		Energia elettrica	2	0.36 n _w	9.4	39.02
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000443468

VALIDO FINO: 19/02/2032



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 ESTERNE

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	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/iscrizione		
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 19/02/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

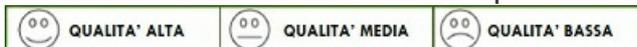
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 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:19/02/2022

Con la presente si attesta che il tecnico OLANDESE GIUSEPPE ha trasmesso telematicamente in data 19/02/2022 L'APE id: 0000443468 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C085.0.31.1430.9



