

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **45/2023**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Fog: 124 Mapp:  
420 Sub.:10 graff. Fog 124  
mapp.519 sub 3**

**Esperto alla stima:** Federico Costucci  
**Codice fiscale:** CSTFRC75R11F023U  
**Studio in:** Via G. Mazzini 14 - 55045 Pietrasanta  
**Telefono:** 0584790856  
**Email:** info@federicocostucci.it  
**Pec:** federico.costucci@pec.it

---

# ALLEGATO E

## VERBALE SOPRALLUOGO

### Documentazione Fotografica

Catasto Fabbricati Foglio: 124 mapp. 420 sub .10 graffato al Fog 124 mapp 519 sub 3

E fog 124 mapp. 519 sub 4



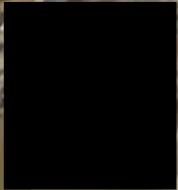


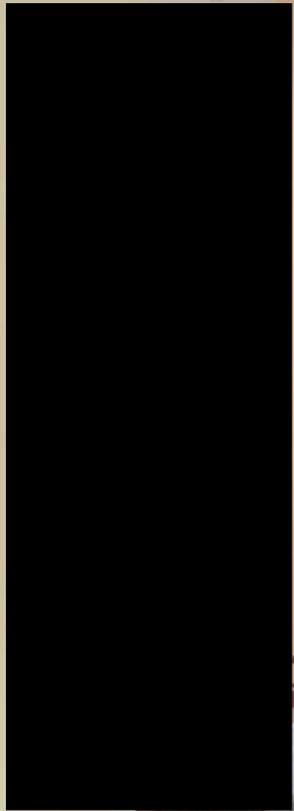


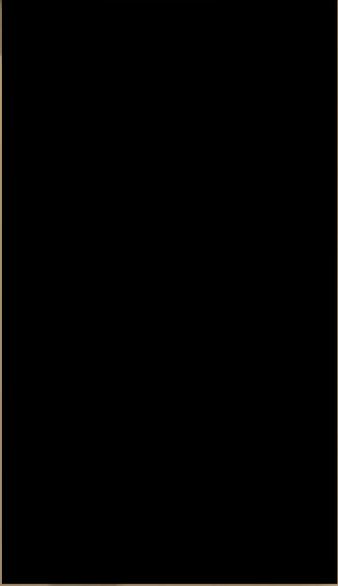












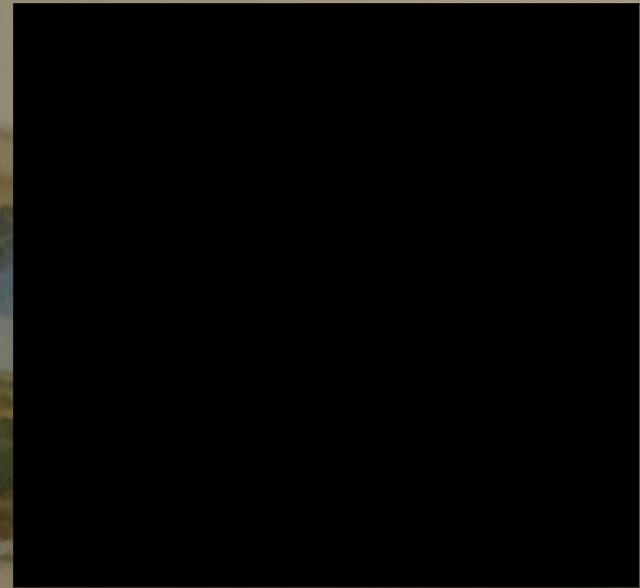


























# LIBRETTO DI IMPIANTO

Libretto di impianto per la climatizzazione invernale e/o estiva conforme all'Allegato I (Art. 1) del decreto 10 Febbraio 2014 (GU Serie Generale n. 55 del 7/3/2014), di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013.

 **CALDO FREDDO** Energy Efficiency Specialist  **800 031500**

**ASSISTENZA TECNICA  
E RIPARAZIONI**

 **392 1026060**

GM SRL Via Martiri di Cefalonia 23 A, Massa (MS) 0585 251424  
[www.caldofreddo.net](http://www.caldofreddo.net) - [assistenza@caldofreddo.net](mailto:assistenza@caldofreddo.net)



**D.P.R. 74/2013 NAZIONALE**



# RAPPORTO DI CONTROLLO E MANUTENZIONE DELL'APPARECCHIO A GAS ≤ 35kW

Documento N.

Installato nell'immobile sito nel Comune: **MASSA**

Indirizzo: **Via Madonna del Carmine**

Prov. **MS** Cod. Catasto/<sup>1</sup> Targa impianto

N. **1** Palazzo \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_

Cognome/occupante: [REDACTED]

Proprietario:  
Cognome/Rag. Soc.: [REDACTED]  
Indirizzo: [REDACTED]

P.IVA: \_\_\_\_\_

APPARECCHIO:  
Marca: [REDACTED]  
Modello: [REDACTED]  
Tipo: [REDACTED]

**A. PRESENZA DOCUMENTAZIONE TECNICA**

A.1 Dichiarazione di Conformità o documento equivalente  SI  NO  NA

A.2 Libretto impianto  SI  NO  NA

A.3 Libretti uso/manutenzione dell'apparecchio  SI  NO  NA

A.4 Libretti uso/manutenzione dell'impianto  SI  NO  NA

**B. VERIFICA LOCALE/LUOGO INSTALLAZIONE IMPIANTO CON ESITO POSITIVO\***

B.1 Locale/Luogo idoneo  SI  NO  NA

B.2 Requisiti minimi sicurezza (UNI 7129 - UNI 10738)  SI  NO  NA

B.3 Tenuta ed idoneità impianto interno (UNI 11137)  SI  NO  NA

B.4 Idoneità trattamento H<sub>2</sub>O impianto (UNI 8065)  SI  NO  NA

B.5 Aerazione idonea  SI  NO  NA

B.6 Ventilazione adeguata  SI  NO  NA

B.7 Scarico condense idoneo  SI  NO  NA

**C. VERIFICA IDONEITÀ EVACUAZIONE PRODOTTI COMBUSTIONE CON ESITO POSITIVO**

C.1 Scarico in camino singolo o canna fumaria collettiva  SI  NO  NA

C.2 Scarico direttamente all'esterno (a parete)  SI  NO  NA

C.3 Assenza di refluxo fumi e/o trafileamenti  SI  NO  NA

C.4 Apparecchi a tiraggio forzato con canna collettiva (press positiva): funzionalità dispositivo di non ritorno  SI  NO  NA

C.5 Analisi prodotti della combustione (UNI 10389) e tiraggio se del caso (UNI 10845)  SI  NO  NA

C.6 Per apparecchi a tiraggio forzato con condotti concentrici: verifica O<sub>2</sub> con esito positivo  SI  NO  NA

**D. CONTROLLI SULL'APPARECCHIO\***

D.1 Scambiatore lato fumi pulito  SI  NO  NA

D.2 Ugelli del bruciatore principale e del pilota (se esistente) puliti  SI  NO  NA

D.3 Dispositivo rompitiraggio-anti-vento privo di tracce deterioramento, ossidazione e/o corrosione  SI  NO  NA

D.4 Accensione e funzionamento regolari  SI  NO  NA

D.5 Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente  SI  NO  NA

D.6 Assenza perdite od ossidazioni da/sui raccordi  SI  NO  NA

D.7 Valvola sicurezza contro la sovrappressione: scarico libero  SI  NO  NA

D.8 Verifiche secondo istruzioni del fabbricante con esito positivo  SI  NO  NA

D.9 Vaso espansione carico  SI  NO  NA

D.10 Dispositivi sicurezza non manomessi e/o non circuitati  SI  NO  NA

D.11 Organi soggetti a sollecitazioni termiche integri, senza segni di usura e/o deformazione  SI  NO  NA

D.12 Circuito aria pulito e libero da impedimenti  SI  NO  NA

D.13 Guarnizione di accoppiamento al generatore integra  SI  NO  NA

D.14 Sifone scarico condensa pulito e funzionante  SI  NO  NA

D.15 Assenza anomalie o messaggi di errore  SI  NO  NA

Altro: \_\_\_\_\_

COMPONENTI SOSTITUITI O INSTALLATI

OSSERVAZIONI<sup>11</sup>  
**MANUTENZIONE ORDINARIA, CALDAIA LASCIATA FUNZIONANTE**

RACCOMANDAZIONI<sup>12</sup>

PRESCRIZIONI<sup>13</sup>

IMPRESA:  
Rag. Soc.: [REDACTED]  
C.C.I.A.A.: [REDACTED]  
Indirizzo: [REDACTED]

Cod. Fisc./P.IVA: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_

verifiche eseguite e degli esiti ottenuti, l'apparecchio risulta:  Idoneo al funzionamento

Idoneo al funzionamento temporaneo.  
Se le anomalie segnalate non saranno eliminate entro il \_\_\_\_\_, si diffida dall'utilizzare l'impianto fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.

NON idoneo al funzionamento.  
L'apparecchio è messo fuori servizio.  
Si diffida dall'utilizzare l'impianto senza aver posto rimedio alle anomalie riscontrate.

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenza di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il \_\_\_\_\_

Data del presente controllo: **29/01/2024**

Orario di arrivo/partenza presso l'impianto: **14:00 / 14:45**

Tecnico che ha eseguito il controllo: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

rel. 01/2020 © Team's Solutions Srl - www.et-eam.com - Mod. RCV42IT

# RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA TIPO 1 (gruppi termici)

DECRETO 10 febbraio 2014 - ALLEGATO II (Art. 2)

Pagina 1 di 1

## A. DATI IDENTIFICATIVI

codice catasto \_\_\_\_\_  
 Impianto: di Potenza termica nominale totale max 24 (kW) sito nel Comune MASSA Prov. MS  
 Indirizzo VIA MADONNA DEL GOLFO N. 1 Palazzo \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_

Responsabile \_\_\_\_\_  
 Cognome \_\_\_\_\_  
 Ragione Sociale \_\_\_\_\_

Indirizzo<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Titolo di responsabilità:  Proprietario  Occupante  Amministratore Condominio  Terzo Responsabile

Impresa manifatturiera \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_  
 Ragione Sociale \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

## B. DOCUMENTI

Dichiarazione di Conformità presente   Libretti uso/manutenzione generatore presenti    
 Libretto impianto presente   Libretto compilato in tutte le sue parti

## C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA

Durezza totale dell'acqua: 16 (°fr) Trattamento in riscaldamento:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Condizionamento chimico  
 Trattamento in ACS:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Condizionamento chimico

## D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

	Si	No	Nc		Si	No	Nc
Per installazione interna: in locale idoneo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Per installazione esterna: generatori idonei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aperture di ventilazione/aerazione libere da ostruzioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assenza di perdite di combustibile liquido <sup>(6)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/aerazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Idonea tenuta dell'impianto interno e raccordi con il generatore <sup>(6)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT

Fabbricante \_\_\_\_\_ Data di installazione 1998  
 Gruppo termico singolo  Gruppo termico modulare  
 Tubo/nastro radiante  Generatore d'aria calda  
 Term. nominale max al focolare 26,4 (kW) Pot. term. nominale utile 24 (kW)

Climatizzazione invernale  Produzione ACS<sup>(7)</sup>  
 Combustibile:  GPL  Gas naturale  Gasolio  Altro \_\_\_\_\_  
 Modalità di evacuazione fumi:  Naturale  Forzata  
 Depressione nel canale da fumo \_\_\_\_\_ (Pa)<sup>(8)</sup>  
 Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente     
 Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati     
 Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero     
 Controllato e pulito lo scambiatore lato fumi     
 Presenza riflusso dei prodotti della combustione     
 Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge

Temperatura Fumi	Temperatura Aria comburente	O <sub>2</sub>	CO <sub>2</sub>	Bacharach	CO corretto	Rendimento <sup>(9)</sup> di combustione	Rendimento <sup>(9)</sup> minimo di legge	Modulo termico
<u>124,7</u> °C	<u>16,1</u> °C	<u>9,88</u> %	<u>6,18</u> %	<u>---</u>	<u>25</u> (ppm)	<u>92,6</u> %	<u>87</u> %	

## F. CHECK-LIST

Elenco di possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:

- L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti
- L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati
- L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente
- La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

OSSERVAZIONI<sup>(10)</sup> MANUTENZIONE ORDINARIA, CALDAIA LASCIATA VENTILATORE RUMOROSO

RACCOMANDAZIONI<sup>(11)</sup> \_\_\_\_\_

PRESCRIZIONI<sup>(12)</sup> \_\_\_\_\_

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A, B, C, D, E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente con efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare  Sì  No

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenza di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il \_\_\_\_\_

Data del presente controllo 16/1/2016 \_\_\_\_\_  
 Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, per presa visione, del responsabile dell'impianto

rel.0520 © Team's Solutions - www.team.com - Mod. RCT331T