
Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 194/2017

Promossa da

contro

RELAZIONE IMPIANTI



GIUDICE delle ESECUZIONI Dott.ssa Claudia FROSINI

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci



INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37.....	3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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)	3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	4
2.3 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., comma 2 lettera c)	4
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	5
2.5 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).....	6
2.6 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)	7
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).....	7
3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	7



ALLEGATI

ALLEGATO A: Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia in data 11/06/2018 ed in data 09/07/2018 trasmetteva, tramite la cancelleria telematica, il giuramento per la redazione della relazione sugli impianti e dell'APE. Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

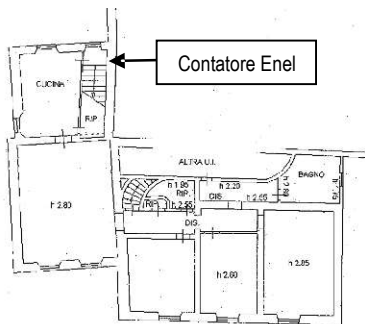
Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima.

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

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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 inizia nel punto di consegna del fornitore di energia elettrica ossia in un apposito vano ricavato nel muro di separazione fra l'unità oggetto di perizia e quella posta a sud della stessa; più precisamente è collocato nel pianerottolo delle scale che conducono dalla cucina al secondo piano.



Pianta piano primo

Da qui, tramite linee elettriche realizzate sia sotto traccia che semplicemente fissate a parete si distribuisce per tutto l'appartamento e nei sottostanti magazzini¹.

Considerando la tipologia degli elementi che costituiscono l'impianto questo può essere fatto risalire, approssimativamente, agli anni '50' (ma potrebbe essere anche più vecchio) anche se appare evidente che nel corso degli anni ha subito modifiche per adattarlo alle esigenze della proprietà.

L'impianto risulta sprovvisto delle necessarie protezioni², non è conforme alla vigente normativa ed è privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M 37/2008 o della previgente Legge 46/90 perché realizzato in epoca antecedente ad entrambe.



Impianto elettrico camera da letto



Interruttori



Linee elettriche

¹ I magazzini posti ai piani sottostanti al terra sono identificati con altro subalterno, non sono stati oggetti di pignoramento e, pertanto, sono esclusi dalla presente relazione.

² Non vi sono interruttori differenziali magnetotermici, non vi è terra e le linee elettriche non sono separate per tipologia e non sono identificate.





Illuminazione



Interruttori



Linee elettriche



Interruttori

Visto le condizioni in cui tale impianto versa se ne consiglia il completo rifacimento.

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

Fra gli innumerevoli cavi affissi alle pareti ed al soffitto si è individuato un solo cavo antenna collocato al primo piano nella camera da letto posta in adiacenza al bagno. Non si esclude che l'impianto abbia altri punti TV nascosti dal mobilio o dai normali cavi elettrici. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto TV.

Si suppone che l'antenna sia collocata sulla copertura in corrispondenza della suddetta camera.

Considerando la tipologia dell'impianto se ne consiglia il completo rifacimento.

L'appartamento è dotato di un campanello di chiamata collegato ad una camera da letto del piano primo, un campanello esterno ed un'apriporta elettrico attualmente non funzionante.

Non sono state individuate prese telefoniche nei locali che compongono l'appartamento.



Cavo antenna, uscita dal muro



Cavo antenna senza jack per collegamento

2.3 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., comma 2 lettera c)

L'unità immobiliare risulta, al momento, priva di impianto di riscaldamento. Si segnala tuttavia che nel recente passato è stato installato un impianto a servizio della porzione di appartamento posta al piano terra. Infatti dai sottostanti locali ad uso magazzino, non oggetto della presente perizia, ma collegati tramite una scala e una porta che ne ha reso possibile accesso, si notano le tubazioni staffate al soffitto ed alle pareti che collegano i radiatori dei locali del piano terra con la caldaia. Quest'ultima, non più presente, era collocata in detti ambienti seminterrati ed era asservita solo al riscaldamento come dimostrano la presenza della sola tubazione di mandata e ritorno dell'impianto e di quella del gas. L'impianto era comandato da un termostato on/off posto nell'ingresso dell'unità immobiliare. Di seguito si riportano alcune foto a dimostrazione di quanto detto ricordando che i locali al di sotto del piano terra sono esclusi dalla presente relazione perché non facenti parte del pignoramento immobiliare.





Radiatore locale piano terra



Radiatore locale piano terra



Termostato



Tubazioni riscaldamento nei locali seminterrati



Tubazioni riscaldamento nei locali seminterrati



Attacchi caldaia nei locali seminterrati

Nel locale cucina piano terra, nel soggiorno del piano terra ed in quello del piano primo si trovano dei camini a legna i cui fumi di combustione sono convogliati sulla copertura da vecchie canne fumarie incassate nelle murature.



Camino cucina piano terra



Camino soggiorno piano terra



Camino soggiorno piano primo

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

Nell'appartamento sono presenti due bagni e due cucine servite da tubazioni di adduzione acqua potabile sottotraccia e collegati alla fognatura nera comunale. Non è stato possibile verificare le condizioni di dette tubature ma si suppone che siano vecchie tubazioni in ferro da sostituire.

Il contatore posto a servizio dell'unità immobiliare era installato in facciata in apposito vano alla sinistra dell'ingresso e protetto da uno sportello in rame. Non esiste impianto di autoclave.

Due boiler assicuravano l'acqua calda sanitaria. Il primo era installato nel bagno del piano terra ma attualmente risultano visibili solo gli attacchi a muro delle tubazioni e l'interruttore magnetotermico utilizzato per l'accensione; il secondo è ancora installato nel bagno del piano primo ed anch'esso risulta comandato da un vecchio interruttore



Vano contatore acquedotto



magnetotermico posto sotto lo stesso. Non è stato possibile verificare se l'acqua calda prodotta ai due piani dai due boiler oltre a servire il locale dove questi erano o sono installati servivano anche le rispettive cucine del piano terra e primo.



Attacchi Boiler bagno piano terra



Interruttore magnetotermico di comando boiler bagno piano terra



Boiler bagno piano primo



Interruttore magnetotermico di comando boiler bagno piano primo

Come si evince dalle sottostanti foto le tubazioni di scarico sono convogliate nella corte esclusiva attraverso tubazioni esterne a vista e quindi poi, verosimilmente³, immesse nella fognatura comunale posta a valle del fabbricato.



2.5 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)



Contatore gas

Sulla parete esterna del fabbricato, in via Tufolino n. 1, a destra dell'ingresso dell'unità immobiliare è collocato, all'interno di un vano ricavato nello spessore della parete e chiuso da sportello in rame il contatore di misura del gas da città.

Oggi il contatore risulta sigillato perché inutilizzato; per quanto è stato possibile accertare tale contatore era collegato alla caldaia che era posta nei locali seminterrati di cui si è già detto.

All'interno dei locali cucina non sono presenti fori di ventilazione per fiamma libera (fornelli) così come prescritto dalla norma UNI CIG 7129. Si dovrà provvedere a realizzarli così come previsto dalla vigente normativa.

Si precisa anche che il bagno del piano terra, essendo privo di finestra è stato dotato di un aspiratore elettrico che verosimilmente (ma non è stato possibile accertarlo) è collegato ad una canna di evacuazione collegata con l'esterno.

³ Non è stato possibile individuare il punto di consegna a confine della proprietà poiché non si conosce lo sviluppo ed il percorso della fognatura nera comunale.





Aspiratore bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.6 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)

L'edificio non risulta dotato di tali impianti.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

L'edificio non risulta dotato di tali impianti.

3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione:

- Attestato di Prestazione Energetica redatto con il programma di calcolo STIMA 10 -TFM versione 10.0.03d. Inviato al portale della Regione Toscana SIERT in data 09/05/2019 con id: 0000035582 (vedi allegato A).

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati ricavati ipotizzando la stratigrafia delle strutture che confinano i volumi dell'unità immobiliare.

Grosseto, 10/05/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ALLEGATO A
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000035582

VALIDO FINO: 09/05/2029



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 globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	6187 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 275.68 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	8758 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 7.99 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		Emissioni di CO2 59.42 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 degli stessi, 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
REN3	Caldaia a condensazione	NO	2	G (250.4 kWh/m ² /anno)	G 250.4 kWh/m ² /anno

Pag. 2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000035582

VALIDO FINO: 09/05/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1337.98	m ³
S - Superficie disperdente	478.13	m ²
Rapporto S/V	0.3574	
EP _{H,nd}	135.03	kWh/m ² anno
A _{so} /A _{sup,utile}	0.0424	-
Y _{IE}	0.5561	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	EP _{prim}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.53 η_h	2.27	251.92
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1987	codice catasto omesso	Energia elettrica	0.8	0.27 η_w	5.72	23.76
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000035582

VALIDO FINO: 09/05/2029



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.

Si consiglia, per la modesta spesa, l'installazione di caldaia a condensazione asservita al solo riscaldamento.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LUCA BARBACCI	
Indirizzo	Grosseto LAGO DI VARANO 55/D	
E-mail	l.barbacci@archiworld.it	
Telefono	3396124566	
TITOLO	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/ iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 274;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificato abilitato in ingegneria edile-architettura LUCA BARBACCI, che è responsabile abilitato ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato, redatto 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 09/05/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000035582

VALIDO FINO: 09/05/2029



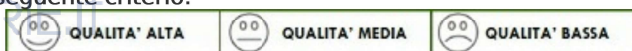
LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità 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 potenzialità 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, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati. Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuo di energia primaria in kWh/m² annui non rinnovabili relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è 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 qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella legge e 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 11 del d.lgs. 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, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, di destinazione e esposizione di cui è l'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 all' 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 interventi 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 quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





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



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:09/05/2019



Con la presente si attesta che il tecnico BARBACCI LUCA ha trasmesso telematicamente in data 09/05/2019
L'APE id: 0000035582 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

