

TRIBUNALE DI GROSSETO

**Procedura di esecuzione immobiliare 38/2021 R.G.E.I.**

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (c.f. 09339391006)**

contro

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Marco Meconcelli

C.T.U. Arch. Angelo Mecarozzi

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

**A.P.E. e Valutazione Impianti**

**di due immobili siti in Loc. Marina di Grosseto - Grosseto (GR):**

- NCEU Grosseto, Foglio 104, Particella 150, Subalterno 26 - Cat. A/2
- NCEU Grosseto, Foglio 104, Particella 150, Subalterno 6 - Cat. C/6

# **PARTE I**

## **PREMESSE**

**Inquadramento e accesso**

## **PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI**

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 29/01/2010;
- essere stato nominato in data 18/10/2022 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 38/2021, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (c.f. 09339391006) contro Michele Mensi (c.f. MNSMHL64P12E202V)

## **CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA**

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Grosseto (GR), in via XXIV Maggio 41, loc. Marina di Grosseto, e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 104, Particella n° 150, Subalterno n° 26, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 433,82 €;
- Un immobile ad uso autorimessa, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 104, Particella n° 150, Subalterno n° 6, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 vani, rendita 46,48 €;



Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

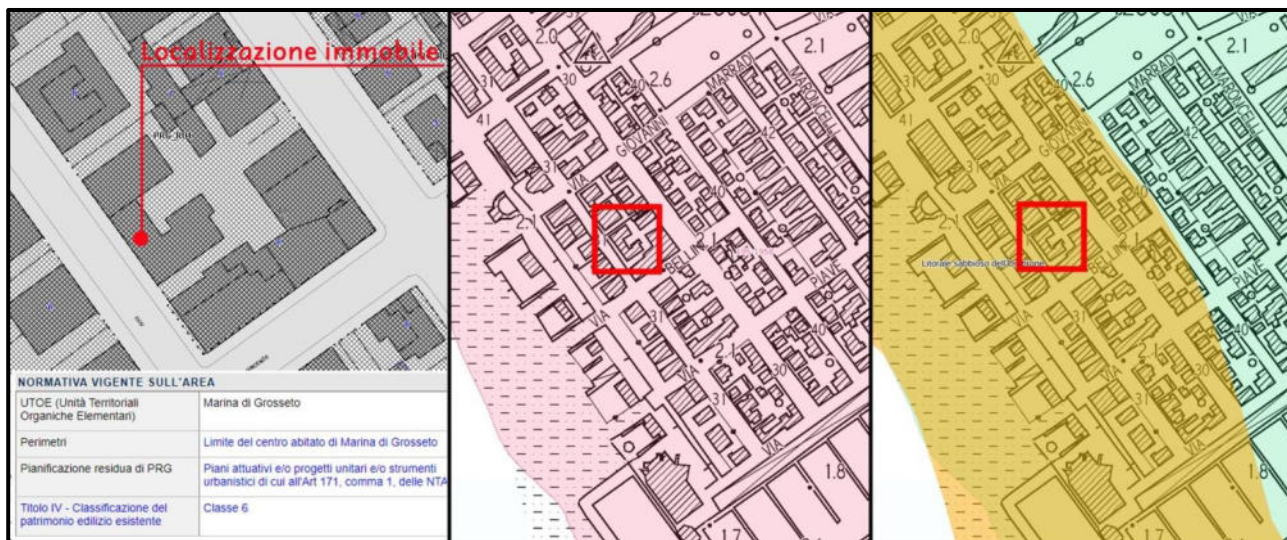
Gli immobili, di proprietà per l'intera quota dell'esecutato, sono un'unità abitativa posta al piano terzo di un fabbricato in linea posto lungo il corso di Marina di Grosseto, ed un'autorimessa posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

I beni sono correttamente ed univocamente identificati, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU, Arch. Mecarozzi.

Il fabbricato stesso è inserito dal Regolamento Urbanistico di Grosseto in un "piano attuativo e/o progetto unitario e/o strumento urbanistico di cui all'Art. 171 c.1 delle NTA",

all'interno dell'UTOE di Marina di Grosseto; il fabbricato è di classe 6, in una scala decrescente di pregio artistico e/o architettonico da 1 a 7; infine, l'area su cui il compendio insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare:

- Art. 136, per la presenza di un vincolo istituito con D.M. 105/1958 avente ad oggetto "Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, sita nell'ambito del comune di Grosseto"
- Art. 142, lett. a) i territori costieri: "litorale sabbioso dell'Ombrone"
- Art. 142, lett. h) per la presenza di un uso civico da verificare col comune di Grosseto



**Analisi cartografica – Regolamento Urbanistico Grosseto e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142**

### **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 13/12/2022 in presenza del Custode nominato, Avv. Marco Meconcelli e del CTU Arch. Angelo Mecarozzi.



**Accesso all'immobile: foto aerea e vista complessiva del fabbricato da Sud**

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno dell'immobile.

In particolare è emerso che l'immobile residenziale, con accesso da vano scala condominiale, è posto all'ultimo livello di un fabbricato sopraelevato nel corso del 1964; l'autorimessa, posta sul lato tergale dello stesso fabbricato, è invece accessibile da corsia condominiale a cielo scoperto.

## **PARTE II**

### **RELAZIONE IMPIANTI**

**Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37**

## **CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI**

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

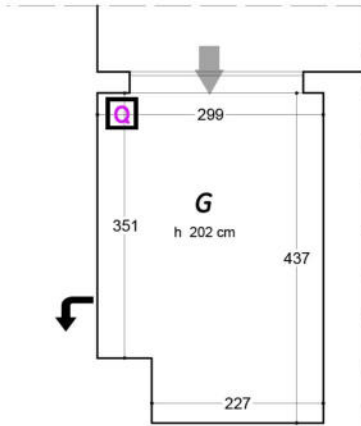
- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008; nello schema planimetrico seguente sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.

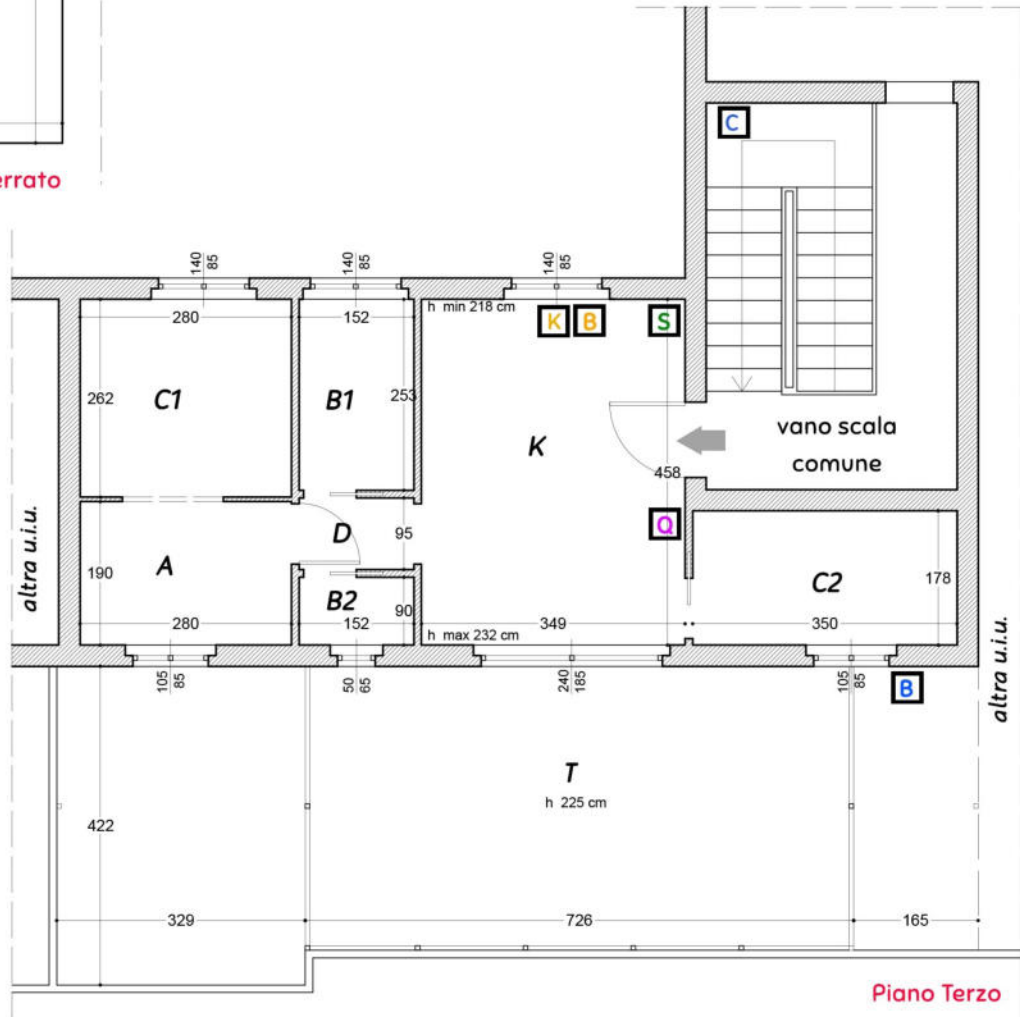
# PLANIMETRIA IMMOBILI

## LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q** Lett. a) Quadro Elettrico
- S** Lett. c) Split
- C** Lett. d) Contatore di fornitura
- B** Lett. d) Boiler elettrico
- B** Lett. e) Bombola gas GPL
- K** Lett. e) Cucina



Piano Seminterrato



scala 1:100

Piano Terzo

AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento
<b>K</b> Cucina	Terzo	A/2	15,98 mq	1/8 S.N.	2,00 mq	5,63 mq	✓
<b>D</b> Disimpegno	Terzo	A/2	1,44 mq				✓
<b>B1</b> Bagno	Terzo	A/2	3,85 mq	1/12 S.N.	0,32 mq	1,19 mq	✓
<b>B2</b> Bagno	Terzo	A/2	1,37 mq	1/12 S.N.	0,11 mq	0,33 mq	✓
<b>A</b> Cabina Armadio	Terzo	A/2	5,32 mq			0,89 mq	✓
<b>C1</b> Camera	Terzo	A/2	7,34 mq	1/8 S.N.	0,92 mq	1,19 mq	✓
<b>C2</b> Camera	Terzo	A/2	6,23 mq	1/8 S.N.	0,78 mq	0,89 mq	✓
<b>T</b> Terrazza	Terzo	A/2	47,38 mq				
<b>G</b> Garage	Seminterrato	C/6	12,45 mq				

✓ soddisfatto    
 ⊘ non soddisfatto    
 ✓ da verificare



**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)**

**Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere**

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione residenziale, e da un'autorimessa; l'adduzione di fornitura elettrica, unica, è posta in un'armadiatura ricavata nel piano seminterrato; qui è presente un contatore elettronico monofase, di tipo Gemis, installato nel 2021.

Nei pressi del contatore stesso è stato rinvenuto un interruttore magnetotermico differenziale, di marca Hager, avente sensibilità pari a 0,03 Ampère.



**Impianto elettrico: punto di fornitura con contatori e differenziali.**

All'interno dell'immobile residenziale, in prossimità della porta di ingresso, è stato rinvenuto un quadro elettrico così composto:

- 1x interruttore magnetotermico di marca Siemens da 32 Ampère
- 6x interruttore magnetotermico di marca Siemens da 16 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico di marca Siemens da 10 Ampère

All'interno dell'autorimessa, in prossimità della porta di ingresso, è stato rinvenuto un secondo quadro elettrico così composto:

- 1x interruttore sezionatore ABB-E202 da 32 Ampère
- 2x interruttore magnetotermico ABB da 10 Ampère

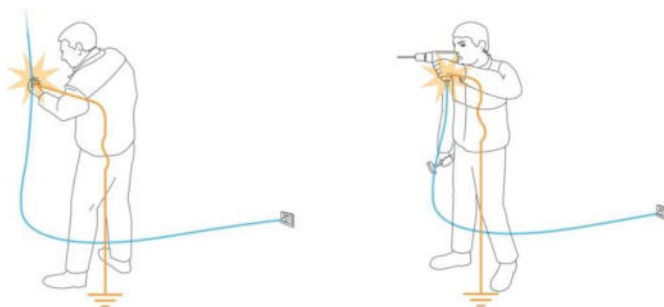
Da quanto appena descritto e dalle foto si capisce chiaramente come l'impianto elettrico, recentemente realizzato ex-novo, risulta a norma rispetto alle vigenti normative: i cavi sono sempre sottotraccia, è presente la messa a terra, è presente un interruttore differenziale ed il quadro è debitamente sezionato in base alla norma CEI 64/08, che regola il sezionamento dell'impianto in base alla metratura ed alle dotazioni presenti.



**Impianto elettrico: quadro elettrico nell'immobile residenziale e nell'autorimessa**

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



**Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"**

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di

corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti ( $70 \div 500$  mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipi di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 \_ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I \_ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II \_ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III \_ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

### **D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)**

#### **Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale**

Gli immobili fanno parte di un edificio in linea nel centro di Marina di Grosseto e, come tale, dotato di antenna condominiale per la ricezione dei canali televisivi, posta in copertura. All'interno dell'immobile residenziale sono presenti prese antenna.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare, a livello condominiale, se lo stesso risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni procedendo con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

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



Impianto radio-televisivo: vista dell'antenna condominiale dalla terrazza comune e da via XXIV Maggio

### **D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)**

#### **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**

Allo stato attuale, l'immobile residenziale, pensato per una permanenza prettamente estiva, è dotato unicamente di un uno split interno posto nella zona giorno, di marca Daikin, serie "Siesta", modello ATXC35BV1B, alimentato da una pompa di calore esterna posta sulla copertura (vedi foto successiva), ed avente potenza nominale pari a 3,5 kW in raffrescamento e 4,0 kW in riscaldamento.

Come ovvio, l'immobile destinato ad autorimessa non è invece dotato alcun sistema di climatizzazione.



**Impianto climatizzazione: pompa esterna sulla copertura, split interno, etichetta split**

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)**

**Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie**

Il compendio immobiliare è ovviamente servito dall'utenza idrica; il contatore di fornitura, di marca Iperl, è posto in un antro ricavato sul pianerottolo intermedio del vano scala condominiale. La fornitura poi giunge all'immobile tramite tubazioni sottotraccia.



**Impianto idrico: contatore nel vano scala**

La produzione di acqua calda sanitaria è invece demandata ad un boiler elettrico, di marca Styleboiler, avente capacità pari a 30 litri e potenza nominale pari a 1,2 kW posto nella terrazza esclusiva.

Infine, lo scarico delle acque reflue è ovviamente convogliato nella fognatura comunale.



Impianto idrico: boiler elettrico per ACS posto nella terrazza

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)**

**Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali**

L'immobile, seppur a destinazione residenziale, non è dotato di alcun impianto di distribuzione ed utilizzo gas; esiste solo una bombola di gas GPL per l'utilizzo del piano cottura posto in cucina.

Il vano stesso non è dotato né dei consueti fori per areazione-ventilazione, né di cappa aspirante, come richiesto dalla UNI 7131:2014, "Impianti a GPL per uso domestico e similare non alimentati da rete di distribuzione - Progettazione, installazione e messa in servizio".



Impianto gas: piano cottura nella zona giorno e bombola gas GPL

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)**

**Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili**

L'immobile residenziale si sviluppa al terzo piano, raggiungibile da vano scala condominiale, mentre l'autorimessa è posta al livello seminterrato, con accesso da rampa scoperta; non sono presenti impianti di sollevamento persone e/o cose.

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)**

**Impianti di protezione antincendio**

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regola in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Per edifici residenziali di altezza inferiore ai 24 m non sono previste particolari disposizioni antincendio.

Il fabbricato, di 4 livelli fuori terra, oltre livello seminterrato, ha un'altezza complessiva inferiore ai 24 metri, e quindi, correttamente, non è dotato di disposizioni antincendio.

Similmente l'autorimessa ha accesso da rampa a cielo scoperto, e quindi non necessita di alcuna disposizione antincendio.

## **PARTE III**

### **A.P.E.**

**Attestato di prestazione energetica**



## **CONSIDERAZIONI GENERALI**

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione. In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendice A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, verrà redatto l'attestato per l'immobile avente destinazione residenziale.

## **NCEU Grosseto, Foglio 104 – P.lla 150 – Subalterno 26 - Progressivo Siert n° 561711**

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 22/12/2022 con il software Epix Termolog 13 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Inoltre, dal 01/10/2022 ogni attestato è soggetto al pagamento di 10€ per il controllo del portale Siert

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 170,13 kWh/mq di  $E_{p,g,l,nren}$ .

Gli impianti presenti all'interno dell'immobile, si ricorda, sono i seguenti:

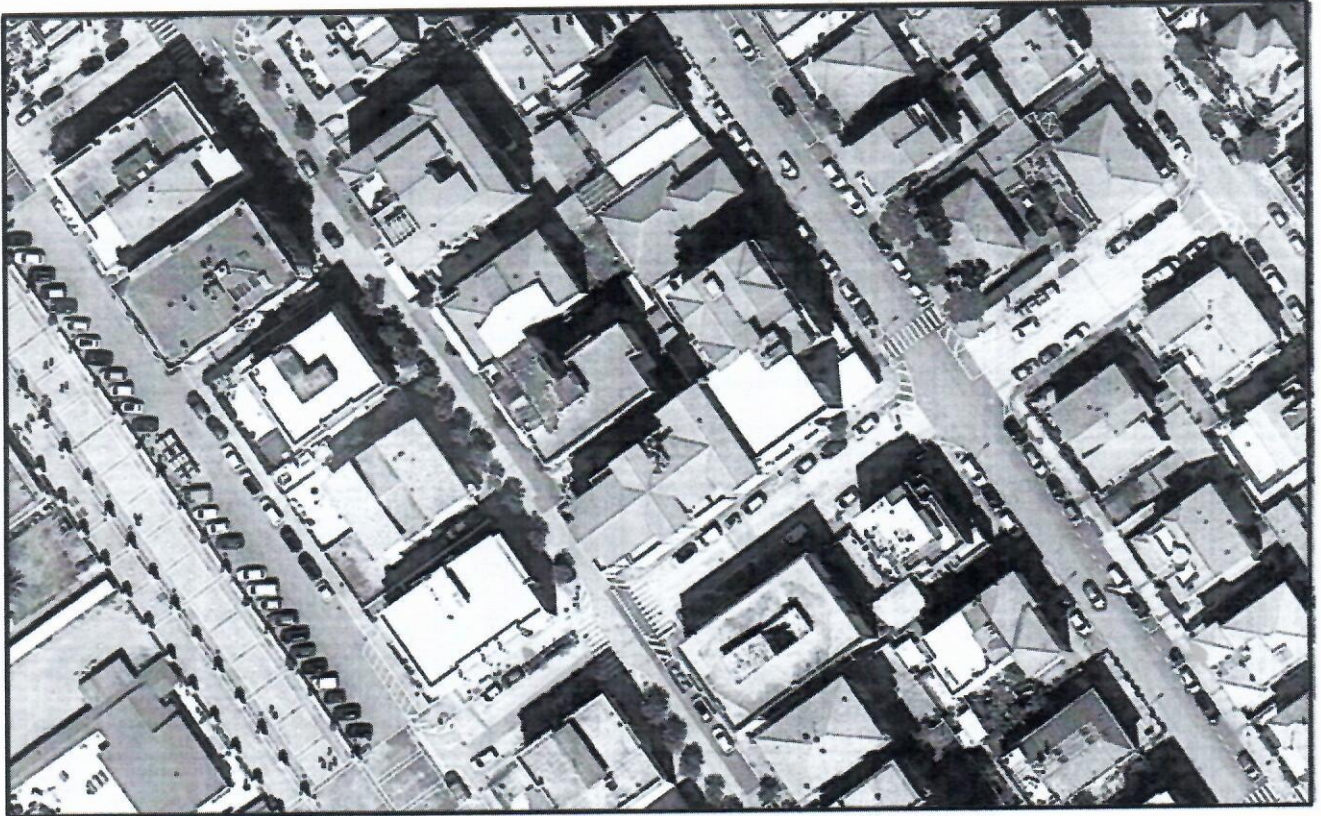
- **Riscaldamento: pompa di calore mono 3,5 kW**
- **Raffrescamento: pompa di calore mono 3,5 kW**
- **Produzione ACS: boiler elettrico 1,2 kW**

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposta l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura, potenza 3,0 kW; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe C, con un valore di 130,15 kWh/mq di  $E_{p,g,l,nren}$ .

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 22/12/2022
- Certificato software Termolog

**A.P.E.**  
**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**  
(ai sensi del D.M. 26/06/2015)



**UBICAZIONE**

Via XXIV Maggio 41, Marina di Grosseto - Grosseto (GR)

**RIFERIMENTI CATASTALI**

NCEU Grosseto, Foglio 104 - Particella 150 - Subalterno 26 - Cat. A/2

**PROPRIETA'**



**TECNICO INCARICATO**

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) - Ordine Architetti Grosseto n° 474

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Termolog Epix 13


**DATA RILASCIO**

Certificato n° 33/2022, Rilascio in data 22/12/2022; Progressivo Siert n° 0000561711

## DATI GENERALI

<b>Destinazione D'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale <b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> E1(2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria	<b>Oggetto dell'attestato</b> <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: 1	<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: Procedura Immobiliare Tribunale
---	--	--

**Dati identificativi**



Comune: Grosseto  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO 41  
 Piano: 3  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 42.7165 N; 10.9824 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1964  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 41.4  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 41.4  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 155.2  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 155.2

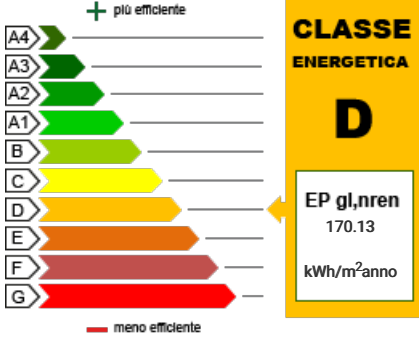
Comune catastale			Grosseto (E202)			Sezione			Foglio			104			Particella			150		
Subalterni	da	26	a	26	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\

**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 del rendimento degli impianti presenti.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p><b>Prestazione energetica globale</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>CLASSE ENERGETICA D</b></p> <p style="text-align: center;">EP gl,nren 170.13 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<p><b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
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	3613 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  170.13  kWh/m <sup>2</sup> 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 <sub>gl,ren</sub>  172.43  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub>  42.2  kg/m <sup>2</sup> anno
<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
REN6	installazione impianto fotovoltaico su copertura	NO	35.3	C  (130.15 kWh/m <sup>2</sup> anno)	C  130.15 kWh/m <sup>2</sup> anno

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	155.2	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	140.9	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.91	
EP <sub>H,nd</sub>	158.36	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0286	-
Y <sub>IE</sub>	0.267	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	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2019		Energia elettrica	4	0.58 n <sub>h</sub>	158.58	112.65
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2019		Energia elettrica	3.5	1.71 n <sub>c</sub>	2.24	9.3
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010		Energia elettrica	1.2	0.28 n <sub>w</sub>	11.61	48.18
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2019		Energia elettrica	4			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000561711

VALIDO FINO: 22/12/2032

## 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.

Consigliabile installazione impianto fotovoltaico 3,0 kW su copertura

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLOCOLANTUONI, 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	APE redatta per Tribunale Grosseto, proc 38-2021; presente pompa di calore mono, 3,5 kW in raffrescamento e 4,0 kW in riscaldamento; ACS on boiler 1,2 kW.	

## 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?	NO
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 22/12/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

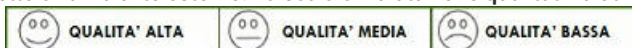
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:22/12/2022

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 22/12/2022 L'APE id: 0000561711 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000022357

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.104.150.26

20124 Milano – Italy  
Via Scarlatti, 29  
Tel. +39 02 2662651  
Fax +39 02 26626550  
cti@cti2000.it  
www.cti2000.it

C.F. P.I.  
11494010157

Ente Federato all'UNI  
per l'unificazione nel  
settore termotecnico

Fondato nel 1933  
Sotto il Patrocinio del  
CNR

Riconosciuto dal MAP  
con D.D. del 4.6.1999  
Iscritto nel Registro  
delle Persone  
Giuridiche  
Col n. 604



### CERTIFICATO N. 54 di garanzia di conformità

rilasciato a:

**Logical Soft S.r.l.**  
Via Garibaldi 253 – 20033 Milano  
P.I. 03167390966- prot. N. 62

**Il Comitato Termotecnico Italiano  
Energia e Ambiente**

**certifica**

che il software applicativo  
**TERMOLOG EpiX 6 versione 2015**

é conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1.

La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.



Il Presidente  
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 febbraio 2015

## **PARTE IV**

### **Allegati**

**Planimetria catastale,  
Doc. identità tecnico incaricato**

3466  
MODULARIO  
7 Col. S. T. 218



MINISTERO DELLE FINANZE ACCETTABILE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

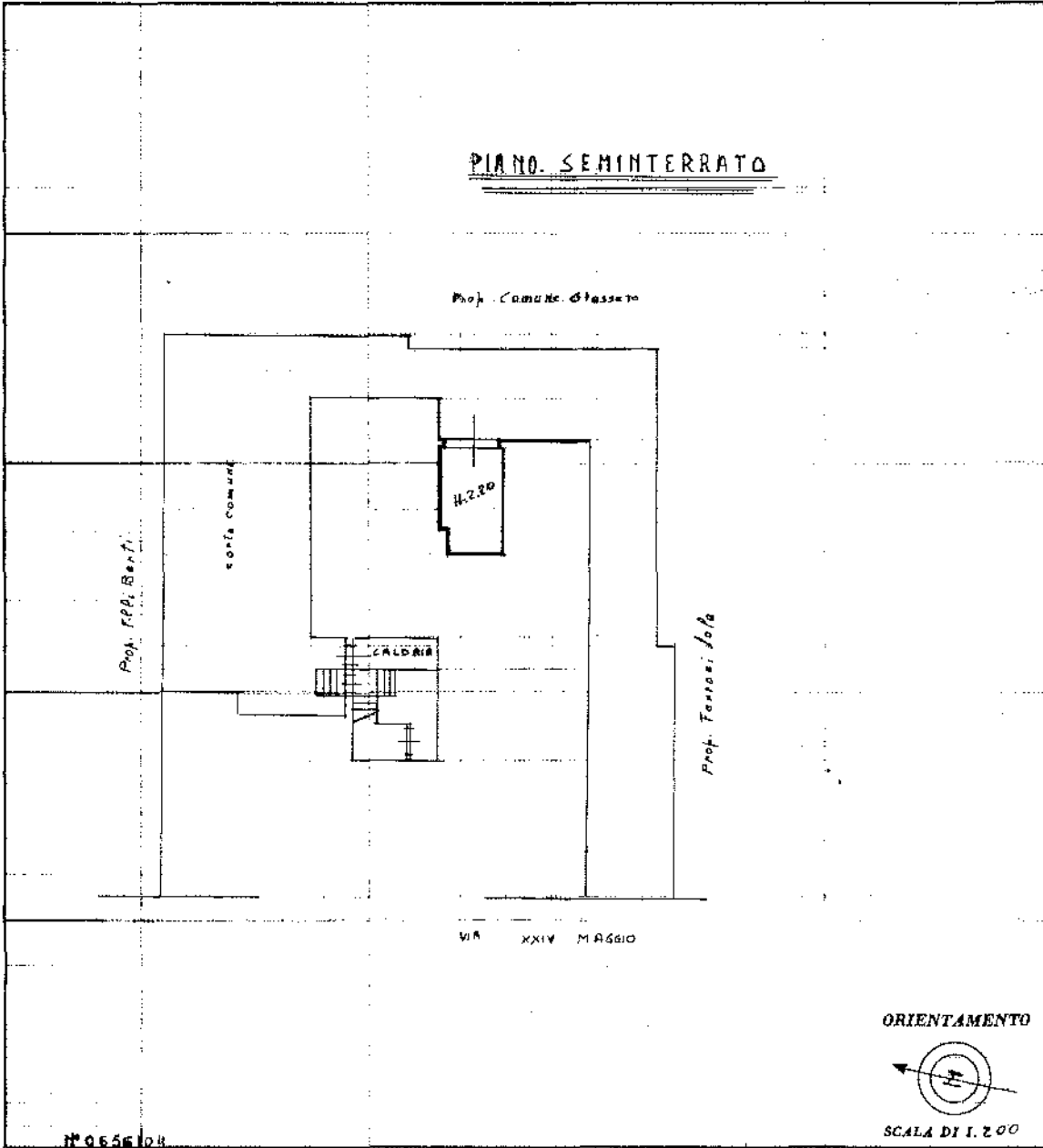
MOD. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 452)

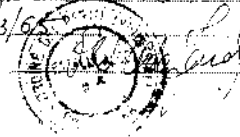
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROSSETO (M. MARINA) Via XXIV Maggio -  
Ditta Soc. H.C. GIULIETTI, Reno e Vito con sede in Marina di Grosseto.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Pentecoste  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
FARALLI ALDO  
Iscritto all'Albo dei Periti Edili  
della Provincia di SIENA  
DATA 16/3/65  
Firma: [Signature]



mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2022 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 104 - Particella 150 - Subalterno 6 >  
VIA XXIV MAGGIO n. 41 Piano SI

