

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 49/2022 R.G.E.I.



Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)

C.T.U. Geom. Francesco Bartolini

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti
di un immobile sito in Isola del Giglio (GR):

- NCEU Isola del Giglio, Foglio 15, Particella 1037, Subalterno 2 - Cat. A/4



PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso



PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. [REDACTED] 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 16/05/2023 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 49/2022, promossa da [REDACTED]

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Isola del Giglio (GR), in via della Cisterna 15, e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Isola del Giglio (GR) al Foglio n° 15, Particella n° 1037, Subalterno n° 2, cat. A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita 264,68 €;



Individuazione del compendio – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

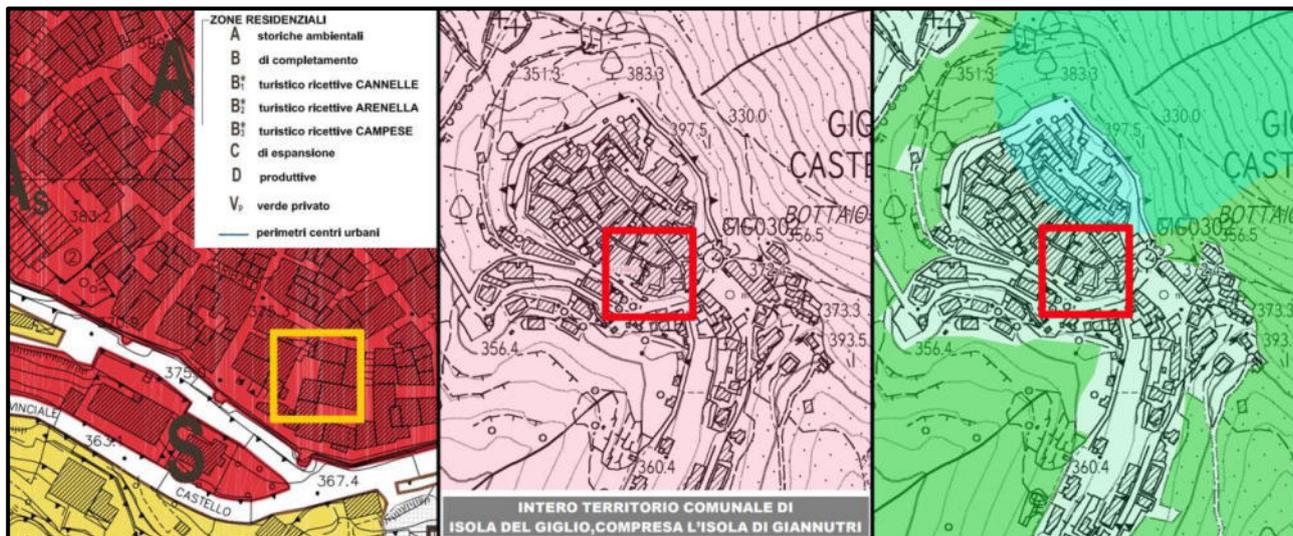
Il compendio, di proprietà per l'intera quota dell'esecutato, è composto da un'unità residenziale posta al piano primo di un fabbricato di 4 livelli fuori terra localizzato per l'appunto nella frazione di Giglio Castello, nel comune di Isola del Giglio.

Il bene è correttamente ed univocamente identificato, mentre per la conformità catastale ed urbanistica si rimanda interamente alla perizia del CTU, Geom. Bartolini.

L'immobile fa parte di un fabbricato compreso dal Piano Strutturale di Isola del Giglio in una zona "residenziale storico ambientale", assimilabile ad una ZTO A, ai sensi del D.M. 1444/1968; l'area su cui esso insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e più precisamente:



- Art. 136, per la presenza di un vincolo istituito con D.M. 79-1960 ed avente ad oggetto "l'intero territorio comunale di Isola del Giglio, compresa l'isola di Giannutri"
- Art. 142, lett. h) per la presenza di un uso civico (da verificare comunque con il comune)



Analisi cartografica – Piano Strutturale di Isola del Giglio e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 25/09/2023 in presenza del Custode nominato, Diego Alessandri dell'IVG, e del CTU Geom. Francesco Bartolini.

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, in ottime condizioni di manutenzione, risulta essere un'unità residenziale con accesso da una scala esterna in muratura (molto ripida).



Accesso all'immobile: foto aerea e vista dalla piazzetta antistante



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

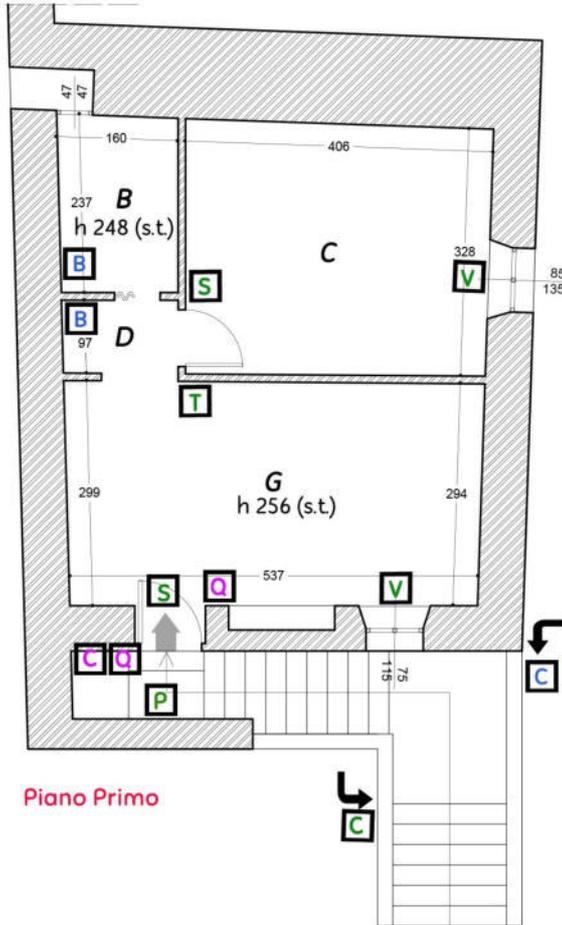
L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008; nello schema planimetrico seguente sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.



PLANIMETRIA IMMOBILE



scala 1:100



LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q** Lett. a) Quadro Elettrico
- C** Lett. a) Contatore di fornitura
- C** Lett. c) Caldaia
- V** Lett. c) Ventilconvettori
- T** Lett. c) Termostato
- P** Lett. c) Pompa di calore
- S** Lett. c) Split interno
- C** Lett. d) Contatore di fornitura
- B** Lett. d) Boiler per ACS

Piano Primo

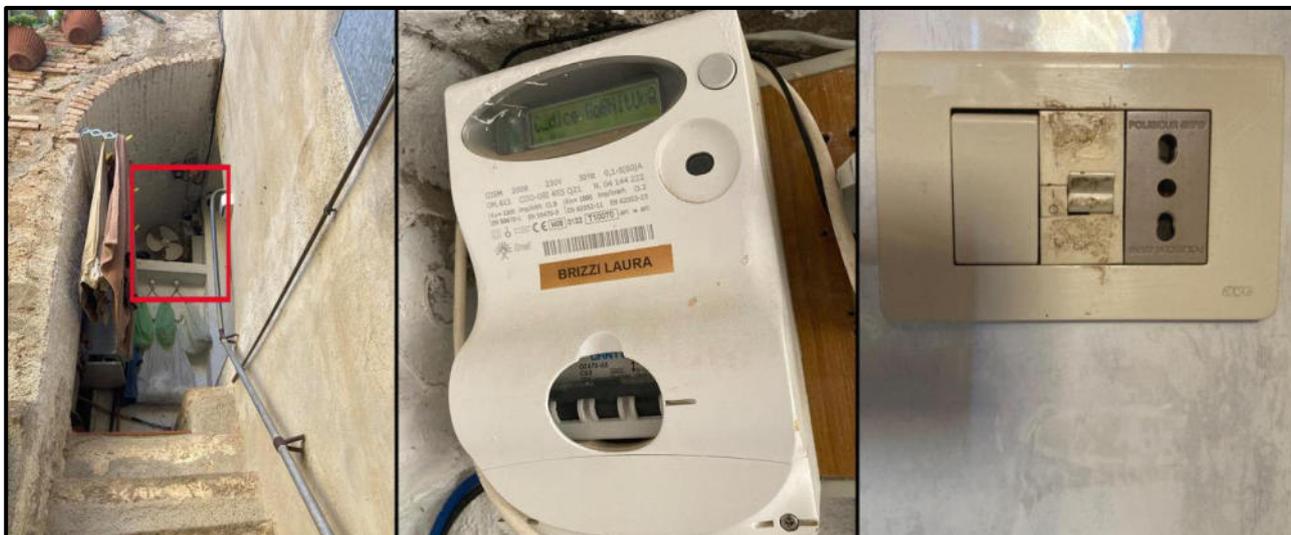
AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.				
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento	
G	Zona Giorno	Primo	A/4	16,18 mq	1/8 S.N.	2,02 mq	0,86 mq	⊘
D	Disimpegno	Primo	A/4	1,47 mq				
B	Bagno	Primo	A/4	3,67 mq	1/12 S.N.	0,31 mq	0,22 mq	⊘
C	Camera	Primo	A/4	13,33 mq	1/8 S.N.	1,67 mq	1,15 mq	⊘

soddisfatto
 non soddisfatto
 da verificare



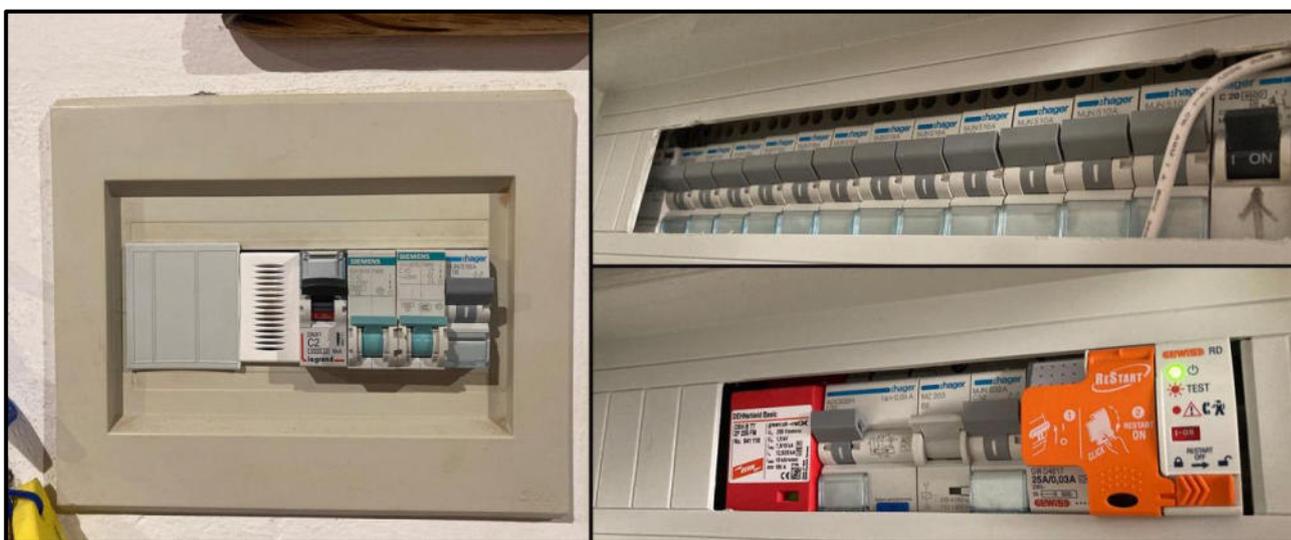
D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

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



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore e dettagli impianto

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione residenziale; la fornitura elettrica giunge al contatore posto all'esterno, proprio di fianco al portone di ingresso; trattasi di un contatore elettronico monofase GSM, sostituito nel 2008.



Impianto elettrico: i quadri presenti internamente ed esternamente all'unità

All'interno dell'immobile, di fianco al portone di ingresso, è presente il quadro elettrico originario, così composto:

- 1x interruttore magnetotermico Legrand DNX³ da 2 Ampère
- 2 x interruttore magnetotermico Siemens 5SY3010 da 10 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico Hager MJN516A da 16 Ampère



All'esterno, di fianco al contatore, è invece stato installato un secondo quadro elettrico, così composto:

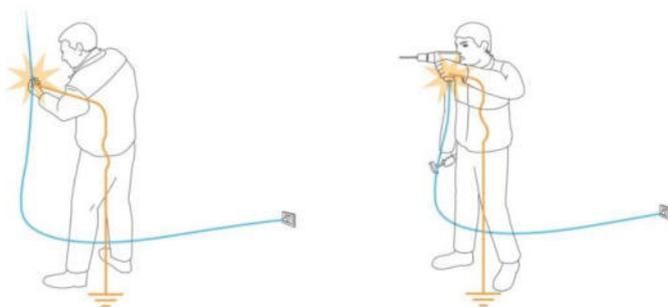
- 1 x interruttore magnetotermico Hager-MJ520 da 20 Ampère
- 8 x interruttore magnetotermico Hager-MJN516A da 16 Ampère
- 4 x interruttore magnetotermico Hager-MJN510A da 10 Ampère
- 1 x interruttore differenziale puro Gewiss GWD4817 avente sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 1 x interruttore magnetotermico differenziale Hager ADC832H avente sensibilità pari a 0,03 A
- 1 x bobina Hager MZ203
- 1 x interruttore magnetotermico hager MJN532A da 32 Ampère
- 1 x scaricatore combinato DAHN

Da quanto appena descritto e dalle foto si capisce chiaramente come l'impianto elettrico, con le addizioni successivamente effettuate, sia fundamentalmente a norma rispetto alla normativa vigente; in particolare si può notare come i cavi siano sempre sottotraccia, sia presente la messa a terra, ed esistano ben due interruttori differenziali, nel quadro di più recente realizzazione; i quadri sono inoltre debitamente sezionati, in base alla norma CEI 64/08, che regola il sezionamento dell'impianto in base alla metratura ed alle dotazioni presenti.

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. 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 64/8 413.2.11

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

L'unità residenziale, posta su un unico livello, è dotata di prese Tv; la presenza dell'impianto è confermata dalla presenza, all'interno dell'immobile, di apparecchi TV.



Impianto radio-televisivo: apparecchio tv e presa 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.

A tale scopo sarebbe opportuno procedere 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)*

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

L'immobile residenziale è dotato di 2 diversi sistemi di riscaldamento.

Il primo sistema è quello costituito da ventilconvettori posti nei due ambienti principali (visibili sotto le due finestre), di marca Delchi, ed alimentati da una caldaia basamentale a gasolio di marca Sime, modello AR4, avente potenza nominale pari a 29,4 kW.





Impianto riscaldamento: caldaia, ventilconvettori, termostato.

Tale Caldaia, posta in un vano sottoscala, sembra non essere utilizzata da alcuni anni, secondo quanto affermato dal conduttore dell'immobile, fratello dell'esecutata. E' tuttavia esistente l'impianto, e dunque sarà considerato a tutti gli effetti "in funzione". Il secondo sistema di "climatizzazione" è ottenuto dalla pompa di calore, posta di fianco al pianerottolo di ingresso all'immobile, che alimenta due split posti nei due ambienti principali; secondo quanto affermato dal conduttore, sono usati allo stato attuale tanto per il raffrescamento, che per il riscaldamento. Si tratta, nel dettaglio, di:



Impianto raffrescamento: pompa di calore esterna e split interni



- 1 x Mitsubishi _CM40Z_ avente potenza nominale pari a 4,5 kW in riscaldamento e 4,0 kW in raffrescamento, COP 5,00 e EER 4,76 (unità esterna)
- 1 x Mitsubishi SRK20ZJ-S avente capacità di riscaldamento 2,7 kW e capacità di raffrescamento 2,0 kW (unità interna, posta nella camera)
- 1 x Mitsubishi SRK25ZJ-S avente capacità di riscaldamento 3,2 kW e capacità di raffrescamento 2,5 kW (unità interna, posta nella zona giorno)

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

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile residenziale è ovviamente servito dall'utenza idrica; l'adduzione è posta all'esterno, in un vano ricavato nella muratura esterna al piano terra; con tubazioni sottotraccia la fornitura arriva poi all'interno dell'immobile oggetto dell'analisi presente, dotato ovviamente di cucina e servizio igienico.



Impianto idrico: contatore in vano esterno

La produzione di acqua calda sanitaria è da descrivere con maggiore attenzione: nel disimpegno della zona notte è visibile un boiler elettrico, di marca Ariston, modello BLU1 R 50, avente capacità pari a 50 litri e potenza nominale pari a 1,2 kW.

Nel bagno è poi stato rinvenuto un secondo boiler elettrico, marca Atlantic, modello Ego, avente capacità pari a 30 litri e potenza nominale pari a 1,2 kW.

Secondo quanto affermato dal conduttore, i due boiler non sono al momento in funzione. Ancora nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico istantaneo: trattasi di un boiler digitale di ultimissima generazione, con potenza pari a 8,5 kW, dotato di schermo LCD, che riesce a riscaldare l'acqua in maniera istantanea, senza un vero e proprio accumulo.





Impianto idrico: produzione ACS

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

Come appena visto, al momento del sopralluogo la climatizzazione è realizzata unicamente con split, la produzione di ACS con un dispositivo completamente elettrico, ed il piano cottura è ad induzione. La caldaia basamentale, posta nel sottoscala, sarebbe alimentata da gasolio. Non sono presenti, perciò, impianti alimentati a gas.

E' corretto però precisare come il vano che ospita il piano cottura sia dotato di una cappa areante che, tramite una conduttura visibile lungo il lato Sud della zona giorno, espelle i fumi sul fronte Ovest.



Impianto gas: piano cottura con cappa areante



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

Il compendio si sviluppa al piano primo, con accesso da scalinata in muratura. Non sono perciò 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 interrato 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 immobili a destinazione residenziale di altezza inferiore ai 24 m non sono previste particolari disposizioni 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'Appendica 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.

L'ape ha validità 10 anni dalla data di presentazione, salvo cambiamenti volumetrici o interventi di riqualificazione energetica.



NCEU Isola del Giglio, Foglio 15 – P.lla 1037 – Sub. 2 - Progressivo Siert n° 661250

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 29/09/2023 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.

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

- **Riscaldamento: caldaia a gasolio 29,4 kW**
- **Riscaldamento: pompa di calore dual 4,5 kW**
- **Produzione ACS: boiler istantaneo 8,5 kW**
- **Raffrescamento: pompa di calore dual 4,0 kW**

Il software ha collocato l'immobile in classe F (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 159,97 kWh/mq di $E_{p_{gl,nren}}$.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposta la posa in opera di capotto (interno) di spessore pari a 10 cm minimo per le strutture opache esterne; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe B, con un valore di 61,34 kWh/mq di $E_{p_{gl,nren}}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 29/09/2023
- Certificato software Termolog



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



UBICAZIONE

Via della Cisterna 15, Loc. Giglio Castello – Isola del Gglio (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Isola del Giglio, Foglio 15 – Particella 1037 – Subalterno 2 _ Cat. A/4

PROPRIETA'

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (c.f. CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n° 474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 22/2023, Rilascio in data 29/09/2023; Progressivo Siert n° 0000661250



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui 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"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Procedura esecutiva Tribunale
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dati identificativi

	Comune: Isola del Giglio Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DELLA CISTERNA 15 Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 42.3656 N; 10.9007 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m²): 34 Superficie utile raffrescata (m²): 34 Volume lordo riscaldato (m³): 134 Volume lordo raffrescato (m³): 134
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

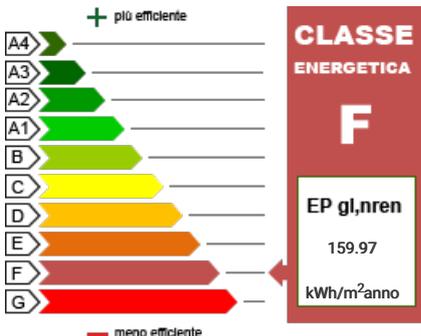
Comune catastale	Isola del Giglio (E348)	Sezione	Foglio	15	Particella	1037
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a	a	

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 dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: C(72.86) Se esistenti: 0
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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	711 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 159.97 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input checked="" type="checkbox"/> Gasolio	329 kg	
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 9.78 kWh/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		Emissioni di CO ₂ 41.3 kg/m ² anno
<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	posa in opera di cappotto (interno) di spessore minimo 10 cm	NO	5.5	B (61.34 kWh/m ² anno)	B 61.34 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	134.2	m ³
S - Superficie disperdente	38.6	m ²
Rapporto S/V	0.29	
EP _{H,nd}	87.85	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0172	-
Y _{IE}	0.231	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	HP elettrica aria-aria	2011	codice catasto omesso	Energia elettrica	4.5	0.71 n _h	0.73	122.44
	Caldaia standard	1990	codice catasto omesso	Gasolio	29.4			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2011		Energia elettrica	4	1.2 n _c	0.46	1.9
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2023		Energia elettrica	8.5	0.37 n _w	8.59	35.63
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2011		Energia elettrica	4.5			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



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 posa in opera di cappotto (interno) su strutture opache, spessore minimo 10 cm.

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	[REDAZIONE]	
E-mail	[REDAZIONE]	
Telefono	[REDAZIONE]	
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 procedura 49/2022 Tribunale Grosseto. Caldaia basamentale a gasolio 29,4 kW (non usata al momento); pompa di calore dual 4,5 in riscaldamento e 4,0 kw in raffrescamento. ACS con boiler istantaneo 8,5 kW senza accumulo.	

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 29/09/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

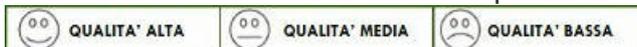
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:29/09/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 29/09/2023 L'APE id: 0000661250 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000096005

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E348.0.15.1037.2





Comitato Termotecnico Italiano

Energia e Ambiente

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, Verbale di accesso,
Doc. identità tecnico incaricato**



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0107356 del 27/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Del Giglio

Via Della Cisterna

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 1037

Subalterno: 2

Compilata da:

Frisoni Antonio

Iscritto all'albo:

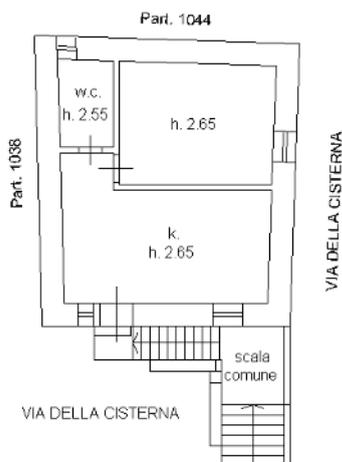
Geometri

Prov. Grosseto

N. 635

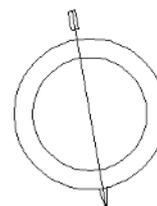
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

Orientamento



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di ISOLA DEL GIGLIO(E:348) - < Foglio 15 - Particella 1037 - Subalterno 2 >
Firmato DA: [REDACTED] CARICARLO SERIASSO2Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae330d2a5c6b



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI GROSSETO

Verbale di primo accesso

Esecuzione immobiliare n. 49/2022 R.G.E.I. Tribunale di Grosseto

In data 25/09/2023 alle ore 10:30

in Doce del figlio - Castello (P)

via Via della Costanza 15

Visto il provvedimento di nomina dell'I.V.G. come custode ex art. 560 c.p.c. emesso dal Tribunale di Grosseto nel procedimento indicato;

Io sottoscritto D. ALESSANDRI

incaricato dell'Istituto vendite giudiziarie di Grosseto, custode giudiziario, mi sono recato nel luogo suindicato, e precisamente presso l'immobile oggetto di custodia.

Quivi giunto ho rilevato la presenza di:

[REDACTED]

Al quale/ai quali, resa nota la mia qualifica e l'oggetto del mio intervento,

ho consegnato l'informativa sul procedimento esecutivo immobiliare in corso.

Note/eventuali dichiarazioni rese

[REDACTED]

Lo stesso esibisce/fornisce i seguenti

documenti/titoli di occupazione: familiare convivente di

recapiti patte esecutive

E' altresì presente:

esperto stimatore geom. S. Bartolini

perito impianti arch. F. Colonna

Constato che:

Stato di conservazione

Il compendio risulta:



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI GROSSETO

- conforme alla descrizione peritale in atti
- non conforme alla descrizione peritale in atti
- non è stata redatta la perizia richiesta in data odierna

Stato di occupazione

- il medesimo risulta occupato da persone:

esecutato

- terzi senza titolo

terzi con titolo opponibile/ non opponibile

Parte esecutata unitamente al
fratello [redacted]

e da cose:

beni mobili vendibili

beni mobili da smaltire

- rifiuti

arredamento presente in casa
assente

Il/la Sig. [redacted] dichiara di non essere interessato/a ai beni mobili rilasciati presso il suddetto immobile, sopra indicati, e di rinunciare ad ogni diritto sui medesimi, liberando il Custode da ogni responsabilità connessa.

- Il compendio è libero

Sussistendone i presupposti

- Il fabbro procede alla sostituzione della serratura.

e pertanto il Custode:

- prende possesso esclusivo dell'immobile.

prende possesso condiviso dell'immobile. HO CHIAMI

Condominio

- Il condominio è costituito e l'amministratore è:



Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBA ELETTRONICA S.p.A. NG 03 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI GROSSETO

Note:

La ricognizione è avvenuta rispettando le **Ordinanze del 2020** emanate da parte della regione Toscana - Ulteriori misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.



*Verbale di sopralluogo al piano primo in corso
del palazzo storico del paese di
Castelle Le Cellaia da sopra l'immobile
in via al sottoripa (partito foto)
Lo stato è conservato in buono
stato e la foto di cui alle pagine
dell'...*

[Large handwritten signature]

Di quanto sopra è verbale. Chiuso alle ore 14 : 30

Incaricato I.V.G. *[Signature]*

Esperto stimatore *[Signature]*

Perito impianti *[Signature]*



presenti *[Signature]*



[Large handwritten signature]

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b39927bb45ae33d02a5c6b



DOCUMENTO DI IDENTITA' TECNICO INCARICATO

