

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 151/2021 R.G.E.I.

C. n. 151/2021 R.G.E.I. (C. n. 151/2021 R.G.E.I.)

contro

Giuseppe Gerosi (C. n. 151/2021 R.G.E.I.)

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: D.ssa Ilaria Brogi

C.T.U. Arch. Stefano Biserni

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

## A.P.E. e Valutazione Impianti

di due immobili siti in Monticchiello (GR):

- NCEU Cinigiano, Foglio 174, Particella 437, Subalterno 10 - Col A/2
- NCEU Cinigiano, Foglio 174, Particella 437, Subalterno 16 - Col C/2

**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 26/05/2022 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 151/2021, [REDACTED]

## CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Cinigiano (GR), in via della Stazione scn, Monticello Amiata, e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Cinigiano al Foglio n° 174, Particella n° 437, Subalterno n° 10, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 €;
- Un immobile ad uso rimessa, censito al NCEU di Cinigiano al Foglio n° 174, Particella n° 437, Subalterno n° 16, cat. C/2, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 68,84 €;



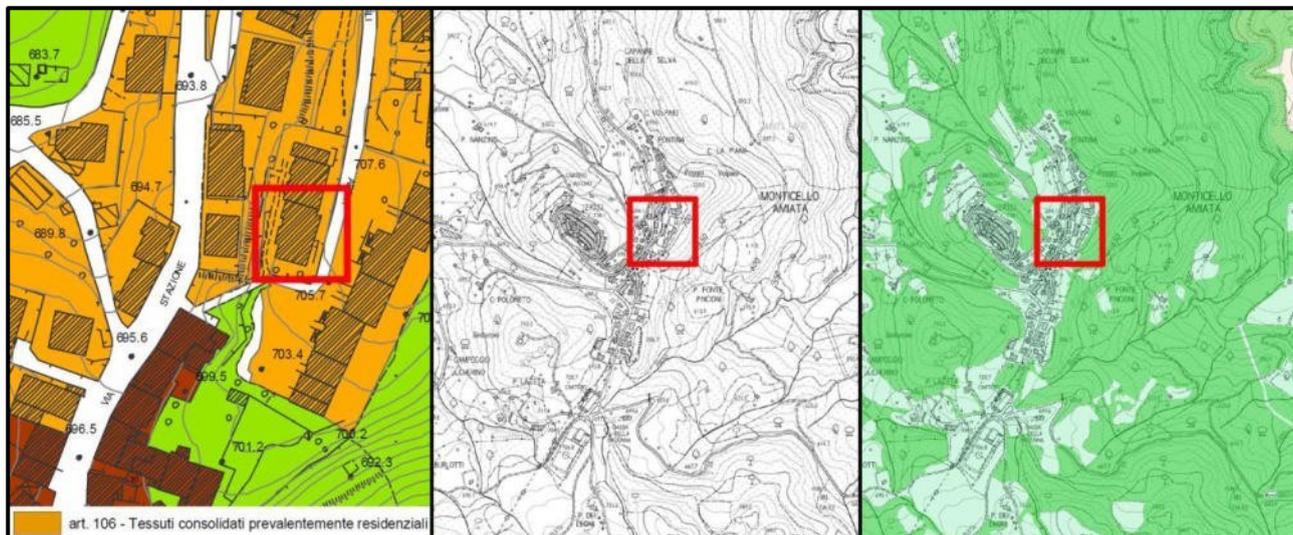
Individuazione dell'immobile – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Il compendio, di proprietà per l'intera quota dell'esecutato, è un'unità abitativa posta al piano terra rialzato di un fabbricato in linea di 3 livelli fuori terra localizzato, per l'appunto, in località Monticello Amiata, ed una cantina posta al livello 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. Biserni.



L'immobile fa parte di un fabbricato compreso dal Regolamento Urbanistico di Cinigiano in un "tessuto consolidato prevalentemente residenziale", assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68; l'area su cui il compendio insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ad eccezione di un uso civico (da verificare con il comune) evidenziato all'articolo 142, lettera h), del D.Lgs. 42/2004.



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

### ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 14/12/2022 in presenza del Custode nominato, D.ssa Ilaria Brogi, e del CTU Arch. Stefano Biserni.

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 degli immobili.

In particolare è emerso che l'immobile residenziale ha accesso da vano scala condominiale, ed è in normali condizioni di manutenzione.



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



**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.

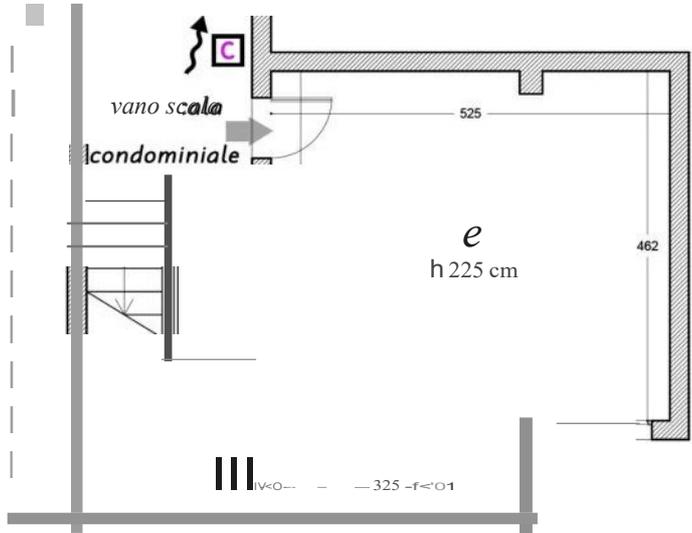
Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

- 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

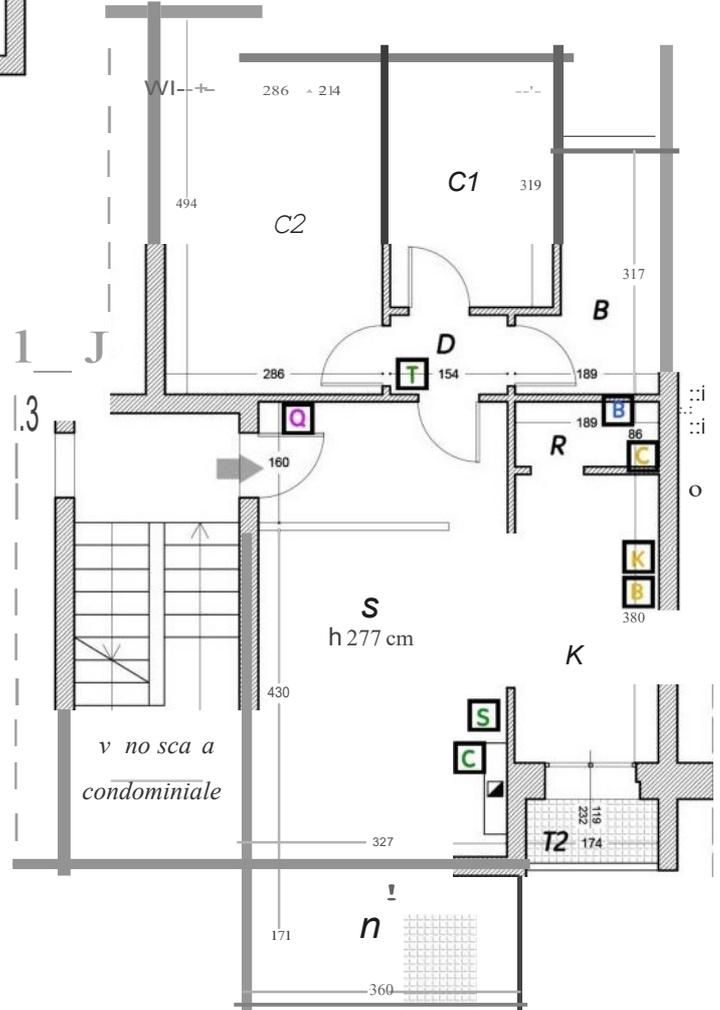


Piano Seminterrato



scala 1:110

Piana Terra Rialzato



## LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q** Lett a) Quadro Elettrico
- C** Lett a) Contatore di fornitura
- T** Lett c) Termostato
- C** Lett c) Comino legno
- S** Lett c) Stufa pellet
- C** Lett d) Contatore di fornitura
- B** Lett d) Boiler elettrico
- e** Lett e) Caldaia (non utilizzata)
- C** Lett e) Cucina
- B** Lett e) Bombola gas GPL

AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfamento
<b>S</b>	Soggiorno	Terra	19,62 mq	1/8 S.N.	2,45 mq	3,36 mq	✓
<b>K</b>	Cucina	Terra	7,18 mq	1/8 S.N.	0,90 mq	2,76 mq	✓
<b>R</b>	Ripostiglio	Terra	1,63 mq				
<b>D</b>	Disimpegno	Terra	1,62 mq				
<b>C1</b>	Camera	Terra	6,83 mq	1/8 S.N.	0,85 mq	1,95 mq	
<b>C2</b>	Camera	Terra	13,01 mq	1/8 S.N.	1,63 mq	1,95 mq	
<b>B</b>	Bagno	Terra	4,69 mq	1/12 S.N.	0,39 mq	0,81 mq	
<b>T1</b>	Terrazzo	Terra	6,16 mq				
<b>T2</b>	Terrazzo	Terra	1,46 mq				
<b>C</b>	Contino	Seminterrato	28,07 mq			1,53 mq	

soddisfatto (:) non soddisfatto do 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, ed una cantina; l'adduzione di fornitura elettrica, unica, è posta nel vano scala condominiale al livello seminterrato, ove è stato rinvenuto il contatore, del tipo elettronico monofase, modello GEMIS, sostituito nel 2020. In prossimità dello stesso è stato poi rinvenuto un quadretto contenente:

- 1 x interruttore magnetotermico differenziale Hager-AF024H, avente sensibilità pari a 0,3 Ampère



**Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore e differenziale.**

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

- 1 x interruttore sezionatore Hager-N232 da 32 Ampère
- 2 x interruttore magnetotermico Hager-MJ516 da 16 Ampère
- 2 x interruttore magnetotermico Hager-MJ510 da 10 Ampère

Da quanto appena descritto e dalle foto si capisce chiaramente come l'impianto elettrico sia fondamentalmente a norma rispetto alla normativa vigente al tempo di realizzazione dello stesso; in particolare si può notare come i cavi siano sempre sottotraccia, sia presente la messa a terra, ed esista un interruttore differenziale in prossimità del contatore posto al piano terra; alla luce delle vigenti normative, il quadro è inoltre debitamente sezionato, in base alla norma CEI 64/08, che regola il sezionamento dell'impianto in base alla metratura ed alle dotazioni presenti. Tuttavia, pur non essendo rilevabili situazioni di pericolo imminente derivanti dalla conformazione dell'impianto



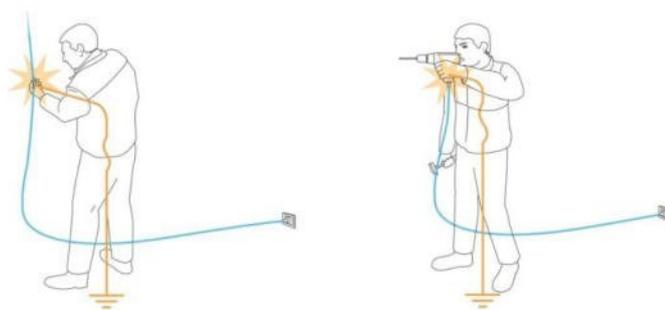
stesso, va però segnalato che l'interruttore differenziale presente al piano seminterrato ha una sensibilità non regolamentare (300mA anziché 30 mA).



### Impianto elettrico: quadro elettrico nell'immobile residenziale e dettagli dell'impianto

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 ÷ 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. Come visto, invece, quello installato ha sensibilità pari a 0,3 Ampère, ed è quindi **non conforme**.

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)

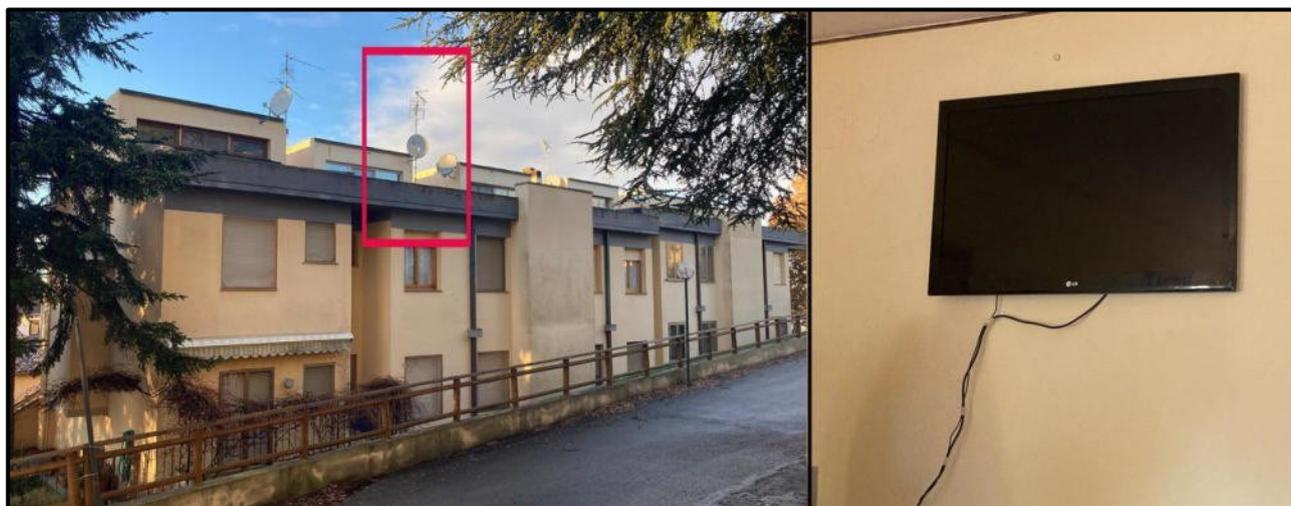
**Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale**

L'unità abitativa è posta al piano terra rialzato di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale; è perciò ovvio che, come tale, sia dotato di antenna per la ricezione dei canali televisivi, posta in copertura. All'interno dell'immobile sono poi stati rinvenuti sia apparecchi televisivi che prese antenna. Infine, sempre sulla copertura del fabbricato, sono presenti varie parabole per la ricezione dei canali satellitari.

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)*



**Impianto radio-televisivo: antenna e parabole in copertura, apparecchio tv in unità residenziale**

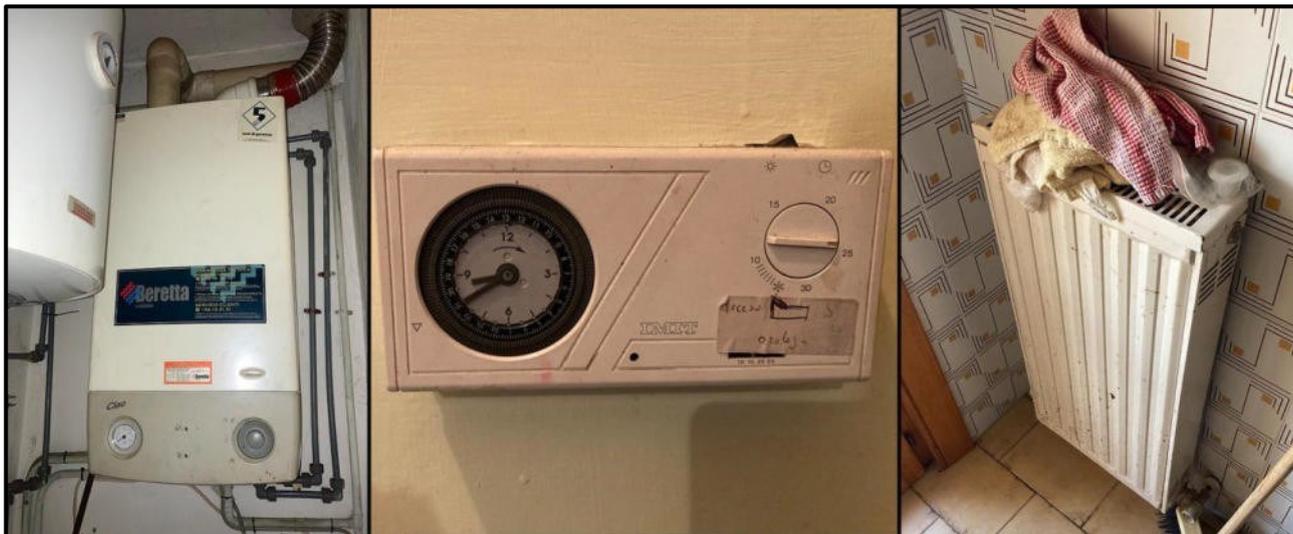
D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

**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**

Durante il sopralluogo, all'interno del ripostiglio, è stata rinvenuta una caldaia murale alimentata a gas GPL, Beretta Ciao da 23,45 kW di potenza nominale, che alimenta radiatori in alluminio posti nei singoli ambienti ed un termostato, per la regolazione della temperatura, posto nel disimpegno. Secondo quanto dichiarato dal conduttore



dell'immobile, però, la fornitura di gas GPL è stata cessata e la caldaia non è in funzione da alcuni anni, seppure l'impianto sia ad oggi esistente.



**Impianto riscaldamento (disattivato): caldaia, termostato, radiatore.**

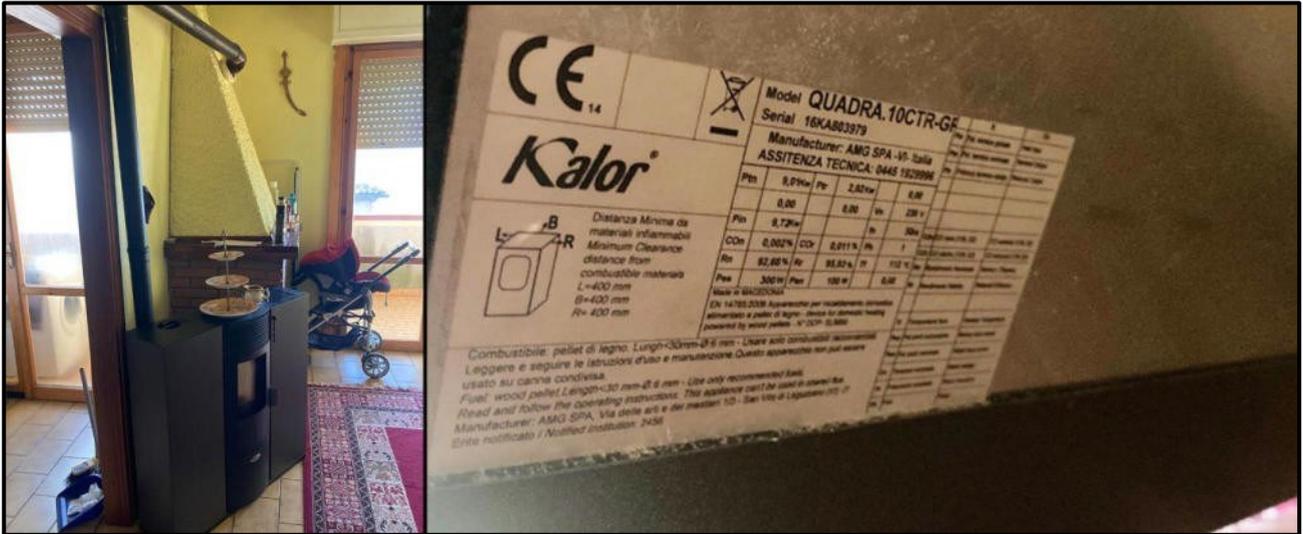
Il riscaldamento è così ottenuto, in primis, con un camino tradizionale a legna, posto nella zona giorno; il camino è ovviamente dotato di canna fumaria terminante in copertura, come si vede dalla foto della facciata.



**Impianto riscaldamento: camino a legna e canna fumaria**

Sempre nella medesima zona giorno è poi presente una stufa a pellet; trattasi di una Kalor-Quadra 10CTR, avente potenza nominale pari a 9,01 kW; la stessa ha un condotto di smaltimento fumi che termina nella medesima canna fumaria del camino a legna.





**Impianto riscaldamento: stufa a pellet**

[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; nel vano sottoscala, a livello seminterrato, è stato rinvenuto il contatore di fornitura.

La produzione di acqua calda sanitaria è invece demandata ad uno boiler elettrico posto nel ripostiglio, di marca "Ariston", modello Junior-NTS50, di capacità pari a 50 litri e potenza nominale pari a 1,2 kW.

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



**Impianto idrico: contatore in locale comune sottoscala e boiler per 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 visto nei paragrafi precedenti, la caldaia a gas GPL risulta disattivata, il riscaldamento è realizzato con camino a legna e stufa a pellet, mentre la produzione di ACS è realizzata con un boiler elettrico; l'unico sistema a gas risulta perciò essere il piano cottura, alimentato da una bombola GPL posta direttamente sotto il piano stesso.

Il vano in cui è posto non è però dotato di fori di areazione/ventilazione, come definito dalla Norma UNI-CIG 7131, "Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione\_Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione"



**Impianto gas: espulsione fumi caldaia (disattiva), bombola GPL e piano cottura**

**[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 piano terra rialzato di un fabbricato residenziale, e la cantina al livello seminterrato dello stesso; il vano scala è sprovvisto di 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 edifici residenziali di altezza inferiore ai 24 m non sono previste particolari disposizioni antincendio.

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

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



[NCEU Cinigiano, Foglio 174 – P.IIa 437 – Subalterno 10 - Progressivo Siert n° 575256](#)

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 06/02/2023 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.

Il software ha collocato l'immobile in classe C (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 96,25 kWh/mq di  $E_{p,gl,nren}$ .

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

- **Riscaldamento: caldaia a Gpl 23,45 kW (non attiva)**
- **Riscaldamento: camino a legna**
- **Riscaldamento: stufa a pellet 9,01 kW**
- **Raffrescamento: assente**
- **Produzione ACS: caldaia a Gpl 23,45 kW (non attiva)**
- **Produzione ACS: boiler elettrico 1,2 kW**

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposta la posa in opera di un cappotto di 10 cm per le strutture opache esterne; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe B, con un valore di 82,80 kWh/mq di  $E_{p,gl,nren}$ .

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 06/02/2023
- Certificato software Termolog



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



**UBICAZIONE**

Via della Stazione snc. loc.Monticello Amiata - Cinigiano (GR)

**RIFERIMENTI CATASTALI**

NCEU Cinigiano. Foglio 174 - Particella 437 - Subalterno 10 \_ Cat.A/2

**PROPRIETA'**

Luca Garosi (c.f. GRSL0058220085) \_ quota 1/1

**TECNICO INCARICATO**

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

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Termolog Epix 13

**DATA RILASCIO**

Certificato n° 04/2023, Rilascio in data 06/02/2023; Progressivo Siert n° 0000575256

## DATI GENERALI

### Destinazione D'uso

- Residenziale  
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Procedura Immobiliare

### Dati identificativi



Comune: Cinigiano  
Regione: TOSCANA  
Indirizzo: VIA STAZIONE SNC  
Piano: T  
Interno:  
Coordinate GIS: 42.888 N; 11.4816 E

Zona climatica: D  
Anno di costruzione: 1978  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 54.6  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 204.6  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale			Cinigiano (C705)				Sezione		Foglio		174		Particella		437	
Subalterni	da	10	a	10	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 type="checkbox"/> Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

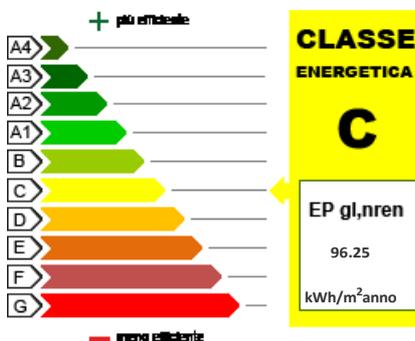
## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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:



## 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	1628 kWh	<b>Indice della prestazione energetica non rinnovabile</b>  EP <sub>gl,nren</sub>  96.25  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		<b>Indice della prestazione energetica rinnovabile</b>  EP <sub>gl,ren</sub>  166.43  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	2132 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		<b>Emissioni di CO<sub>2</sub></b>  23.2  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento <small>(EP<sub>gl,nren</sub> kWh/m<sup>2</sup>anno)</small>	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	posa in opera cappotto 10 cm su strutture opache esterne	NO	9.1	B <small>(82.2 kWh/m<sup>2</sup>anno)</small>	B 82.8 kWh/m <sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000575256

VALIDO FINO: 06/02/2033



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	204.6	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	138.7	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.68	
EP <sub>H,nd</sub>	83.27	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.068	-
Y <sub>IE</sub>	0	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	Stufa o caminetto	2018	codice catasto omesso	Biomasse solide Biomasse solide	9.01	0.44 n <sub>h</sub>	152.41	38.1
	Stufa o caminetto	1978	codice catasto omesso		11			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2018	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.28 n <sub>w</sub>	14.01	58.15
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Stufa o caminetto	2018		Biomasse solide	20.01			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000575256

VALIDO FINO: 06/02/2033



## 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 cappotto 10 cm per strutture opache esterne**

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	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 GIANCARLO COLANTUONI, 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 proc. Trib. Grosseto 151-2021; presente caldaia GPL 23,45 kW ma non in funzione; riscaldamento con camino a legna e stufa 9,01 kW a pellet, ACS con boiler da 1,2 kW; assente raffrescamento.	

## 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 06/02/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

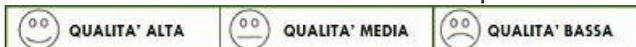
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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, 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 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.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, 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:06/02/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 06/02/2023 L'APE id: 0000575256 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000033256

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C705.0.174.437.10





**PARTE IV**

**Allegati**

Planimetrie catastali,  
Verbale di accesso, Doc: identità tecnico incaricato



