

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Castiglione D'orcia

Via Due Sentieri (campiglia D'orcia)

civ. 23-25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 142

Particella: 112

Subalterno: 9

Compilata da:
Cappelli Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

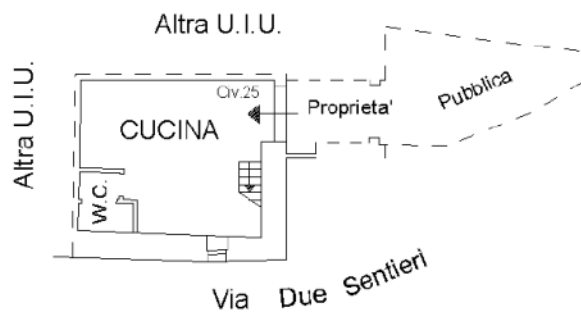
Prov. Siena

N. 00992

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



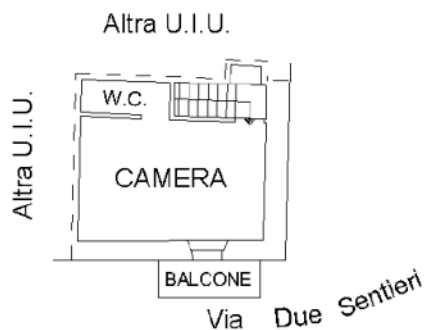
PIANO SEMINTERRATO

H 250



PIANO TERRA

H 295



PIANO PRIMO

H 260

Nord





Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: SI0075187	Comune di CASTIGLIONE D'ORCIA (Codice: I9AI)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AN2706		
Operatore: MSCMRC	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n: -	Unita' in soppressione n.: -
Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZ. GRAFICA		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		142	112	9	VIA DUE SENTIERI (CAMPIGLIA D'ORCIA), 23 - 25, p. SI-T-1	U	A/4	3	4,5	79	244,03	

Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

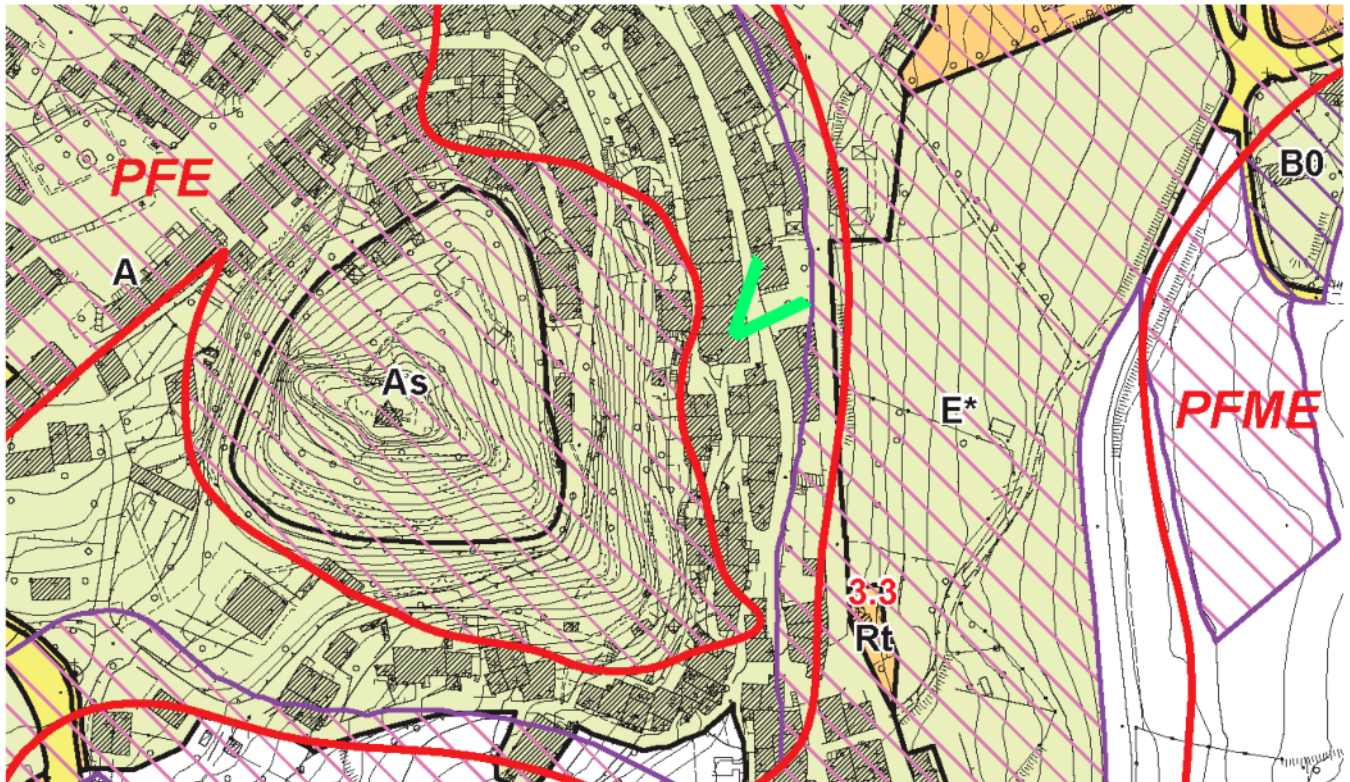
Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



ESTRATTO DI AEROFOTOGRAMMETRIA

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Regolamento Urbanistico - Tav. G2.3 - Fattibilità

Classi di fattibilità degli interventi

F3 - Fattibilità condizionata

- 3.1** Classe di fattibilità F3.1
- 3.2** Classe di fattibilità F3.2
- 3.3** Classe di fattibilità F3.3

F2 - Fattibilità con normali vincoli

- Classe di fattibilità F2
- 2.1** Classe di fattibilità F2.1
- 2.2** Classe di fattibilità F2.2
- 2.3** Classe di fattibilità F2.3

F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- Classe di fattibilità F1
- Fattibilità definita da scheda specifica

Pericolosità geomorfologica

- PFME** G4 - Pericolosità geomorfologica molto elevata
- PFE** G3 - Pericolosità geomorfologica elevata

Pericolosità idraulica

- I3 - Pericolosità idraulica elevata
- I4 - Pericolosità idraulica molto elevata

Classi di pericolosità sismica

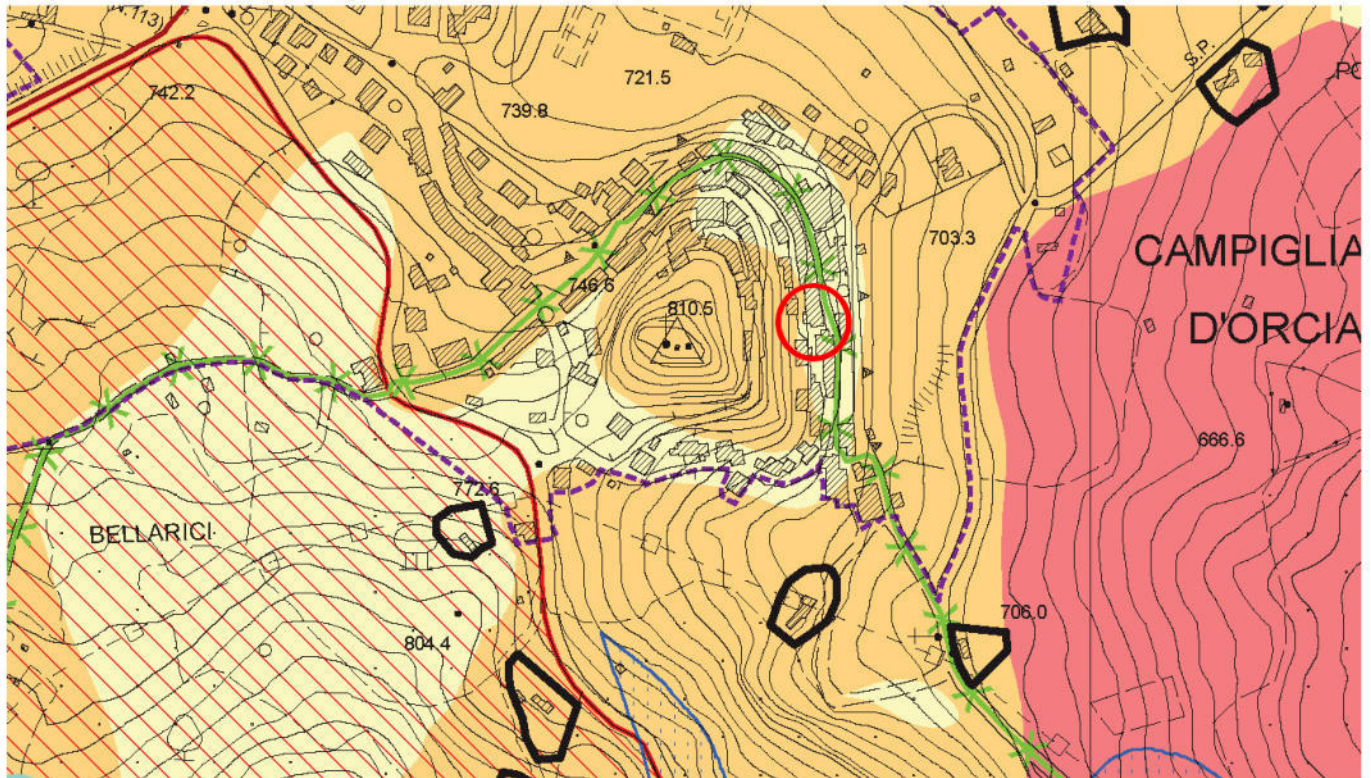
- Classe S1
- Classe S2
- Classe S3
- Classe S4

Zone omogenee

- A** Zone A - Tessuti storici
- As** Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo
- B** Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi
- B*** Zone B* - Tessuti urbani ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti
- B1** Zone B1 - Zone residenziali di completamento
- C** Zone C - Nuova edificazione residenziale
- Dc** Zone Dc - Zone commerciali esistenti
- Dp** Zone Dp - Zone produttive e artigianali esistenti
- Dn** Zone Dn - Zone produttive e artigianali di progetto
- E** Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani
- E*** Zone E* - Ambiti di reperimento area parcheggio pubblico
- F** Zone F - Attrezzature di interesse generale
- F1** Zone F1 - Attrezzature di interesse generale da potenziare
- Fn** Zone Fn - Attrezzature di interesse generale di progetto
- FV** Zone F - Verde pubblico esistente
- FnV** Zone Fn - Verde pubblico di progetto
- M** Zone M - Infrastrutture per la mobilità esistenti
- Mn** Zone Mn - Infrastrutture per la mobilità di progetto
- Rt** Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico
- T** Zone T - Zone turistico-ricettive consolidate
- T1** Zone T1 - Zone turistico-ricettive di completamento
- V** Zone V - Aree verdi urbane

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Regolamento Urbanistico - Tav. V8 - Vincoli

LEGENDA

Pericolosità geomorfologica

- G4 - Pericolosità geomorfologica molto elevata
- G3 - Pericolosità geomorfologica elevata
- G2 - Pericolosità geomorfologica media

Pericolosità idraulica

- I4: Pericolosità idraulica molto elevata
- I3: Pericolosità idraulica elevata

Vulnerabilità degli acquiferi

- Aree sensibili di classe 1
- Aree sensibili di classe 2
- Zone di rispetto pozzi e sorgenti (ZR)

Siti di Interesse Regionale (SIR)

- SIR 97 - Crete dell'Orcia e del Formone
- SIR 100 - Ripa d'Orcia
- SIR 117 - Cono vulcanico del Monte Amiata

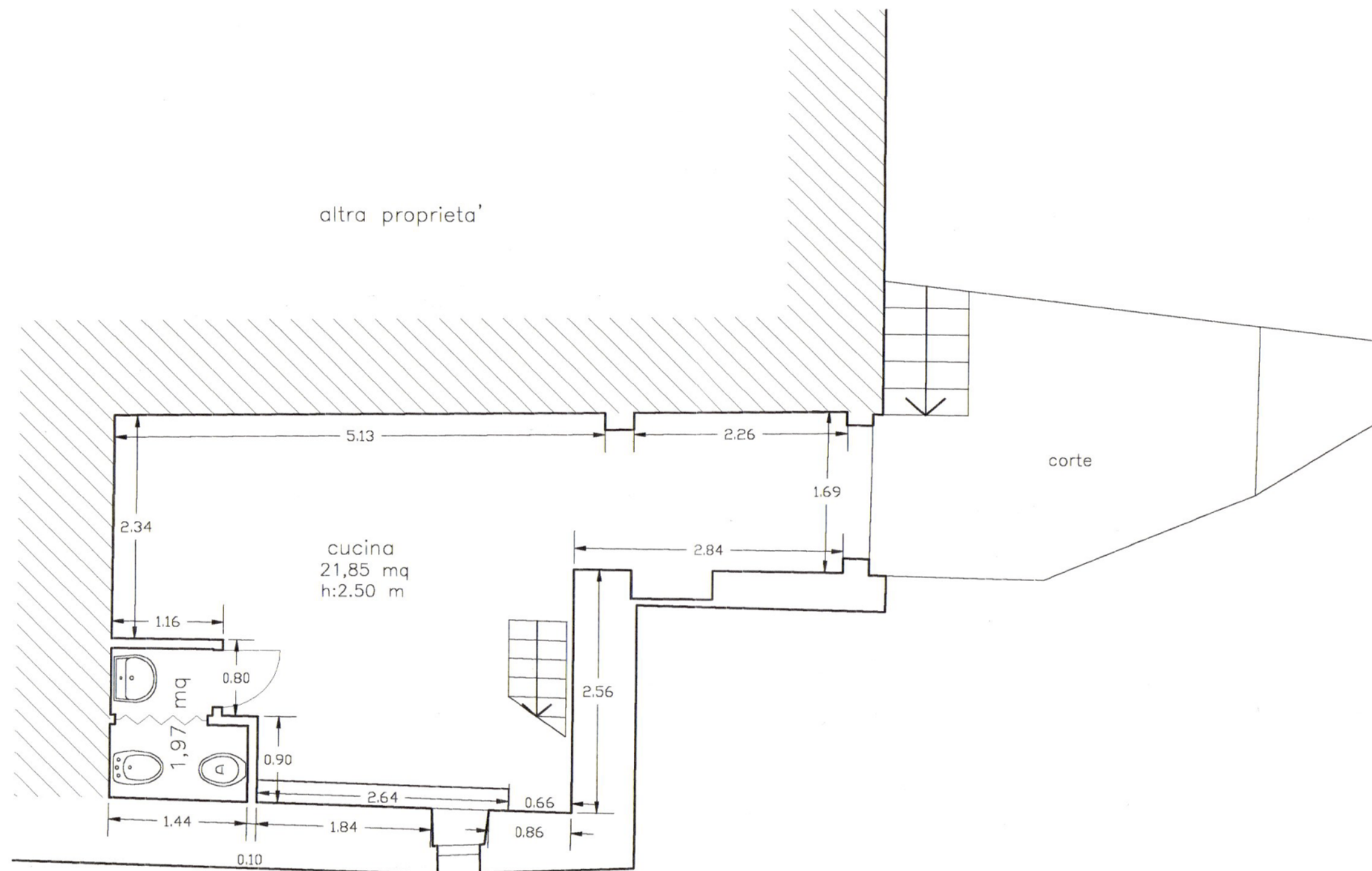
Aree e beni di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004)

- Aree di notevole interesse pubblico (art. 136, ex 1497)
- Beni vincolati ex 1089
- Altri beni schedati dalla Soprintendenza

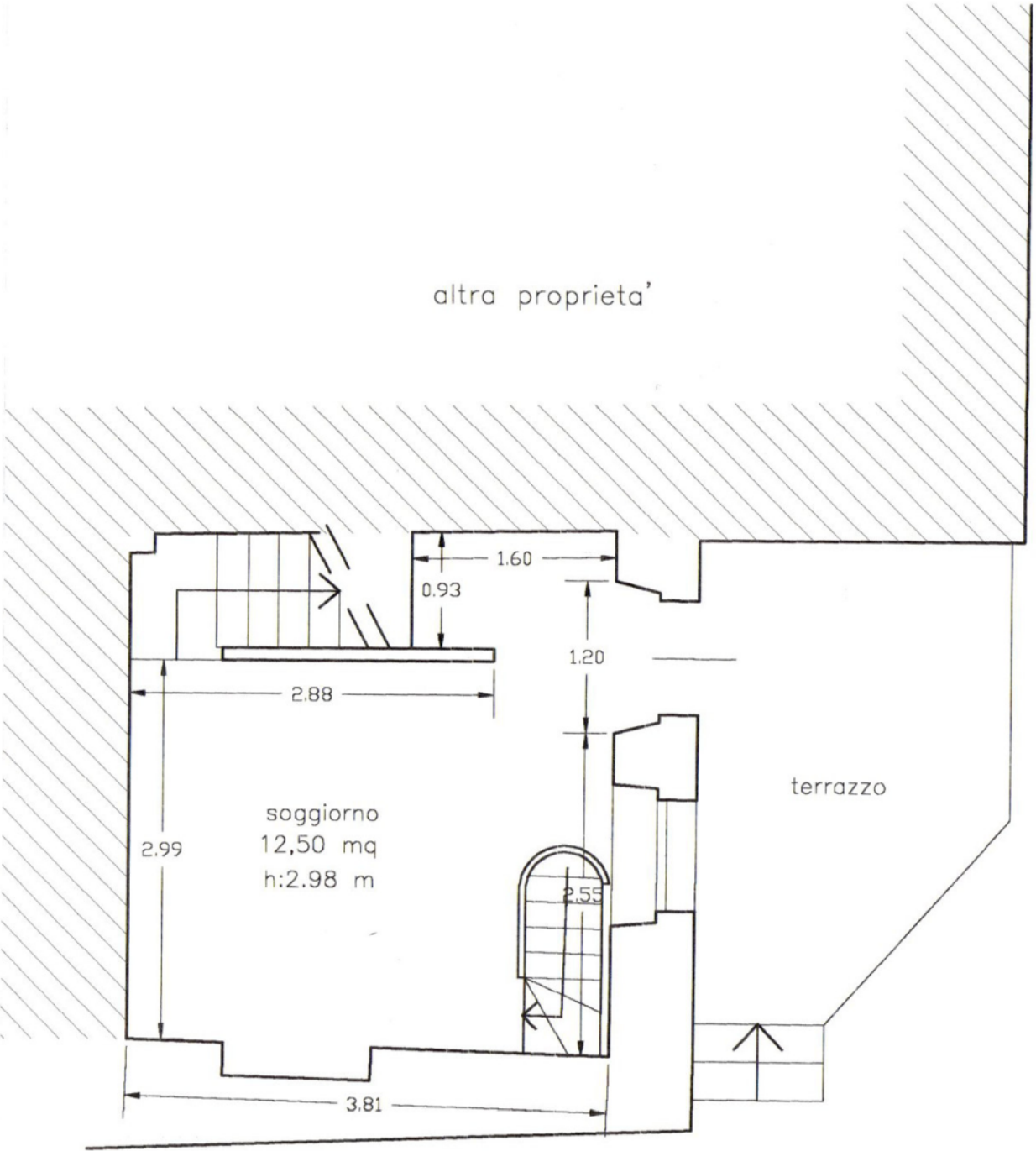
Tutela della qualità visiva del paesaggio

- Tracciati di riferimento per le valutazioni
- Siti da bonificare
- Aree percorse dal fuoco
- Aree di rispetto cimiteriale
- Aree di rispetto ferroviario
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Sistema degli insediamenti del territorio rurale
- UTOE
- Confine comunale

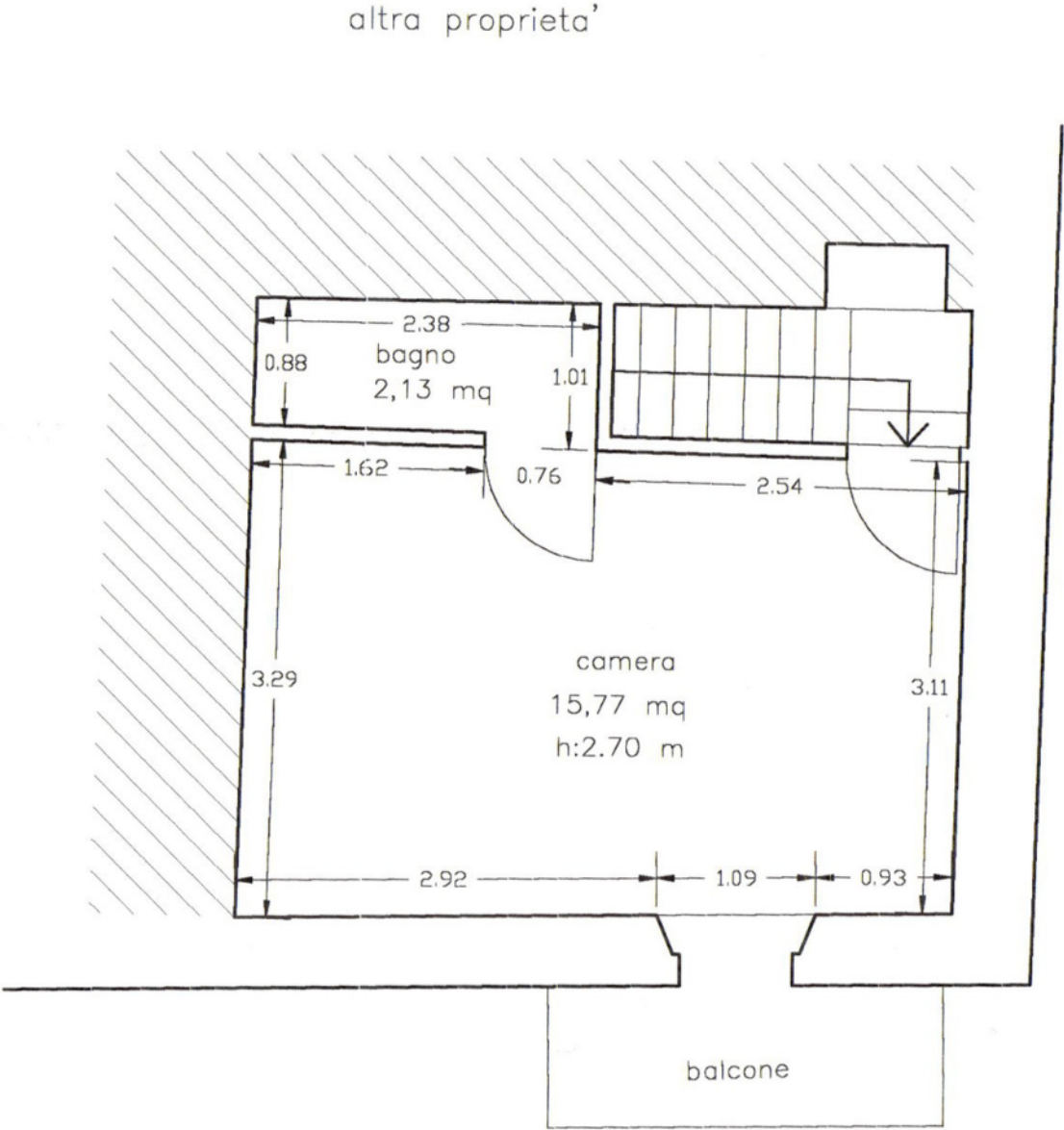
Pianta piano seminterrato



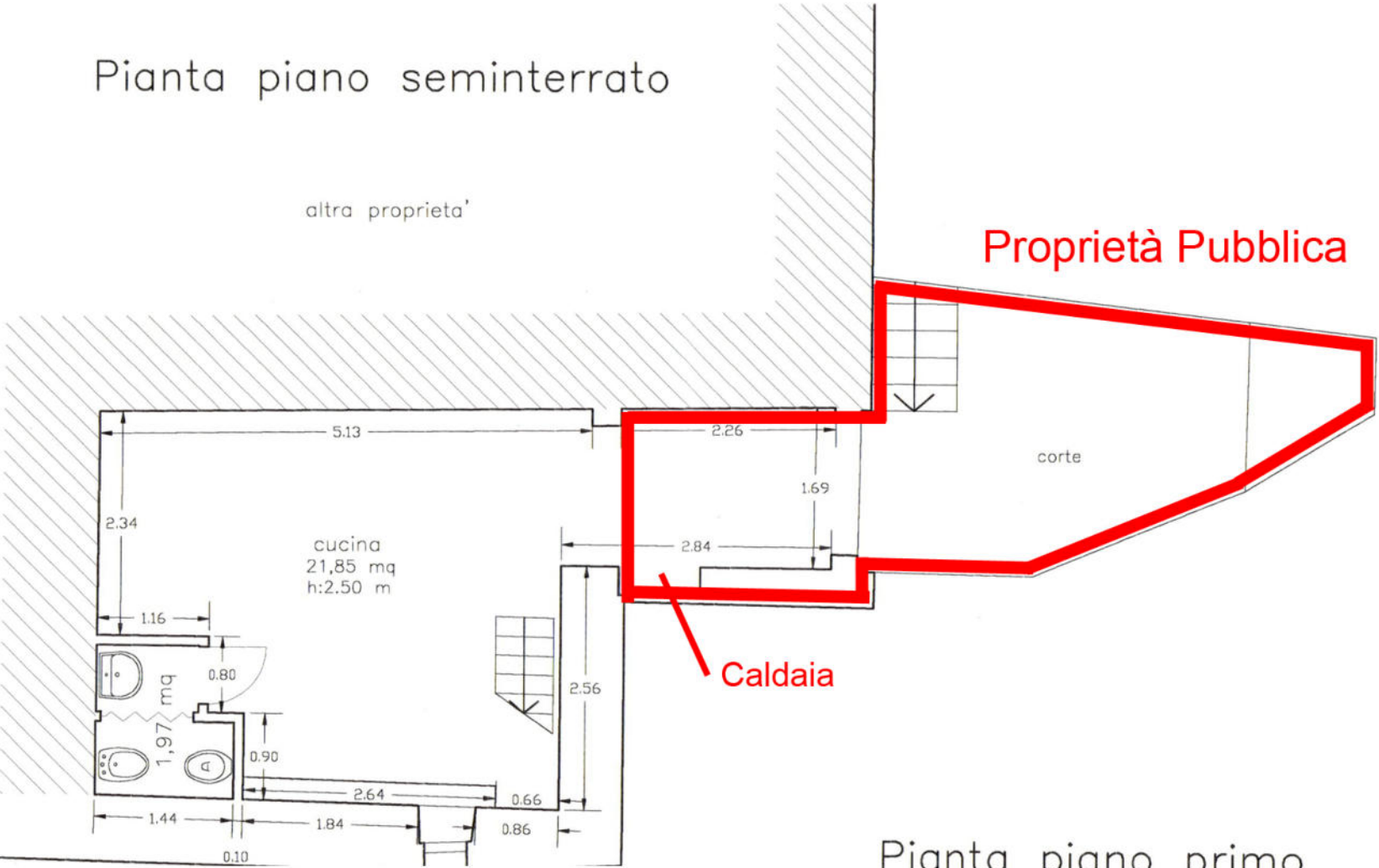
Pianta piano terra



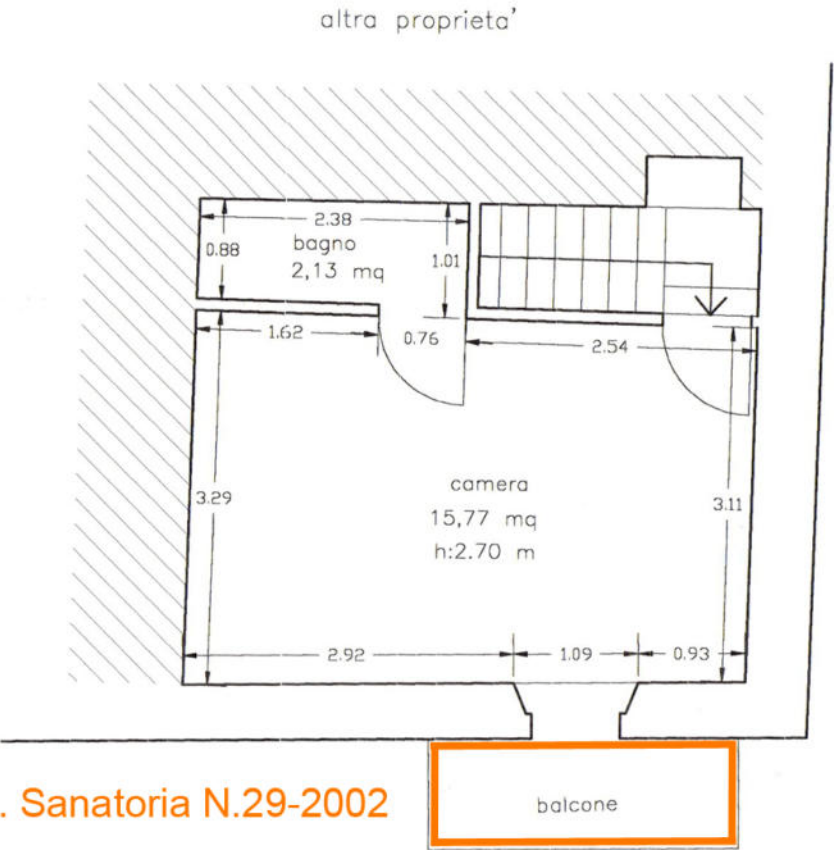
Pianta piano primo



Pianta piano seminterrato

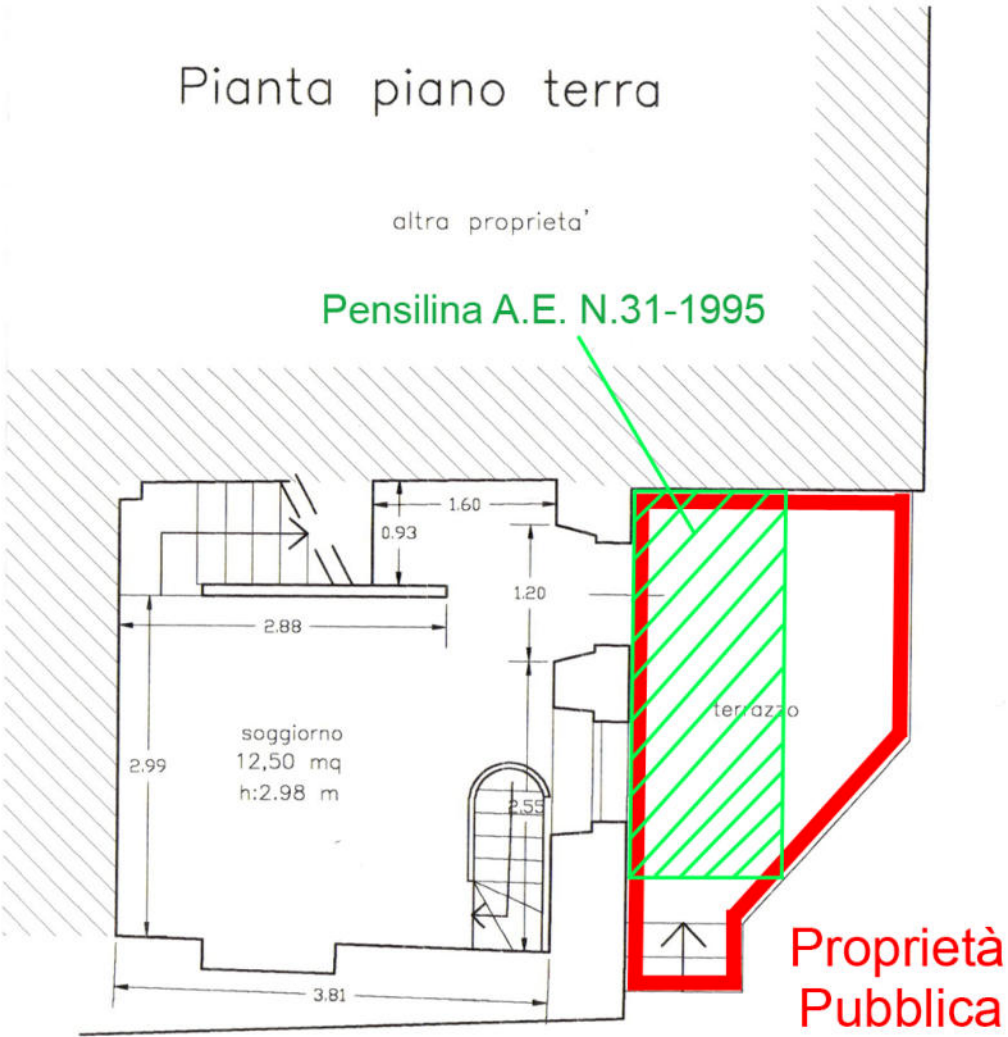


Pianta piano primo



Condomo Edilizio - C.E. Sanatoria N.29-2002

Pianta piano terra



PLANIMETRIA ALLEGATA
ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO
Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.11-2002
Fuori Scala

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 01 - Esterno Fabbricato



FOTOGRAFIA 02 - Esterno Fabbricato

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 03 - Esterno Fabbricato



FOTOGRAFIA 04 - Esterno Fabbricato

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 05 - Esterno Fabbricato / Proprietà Pubblica



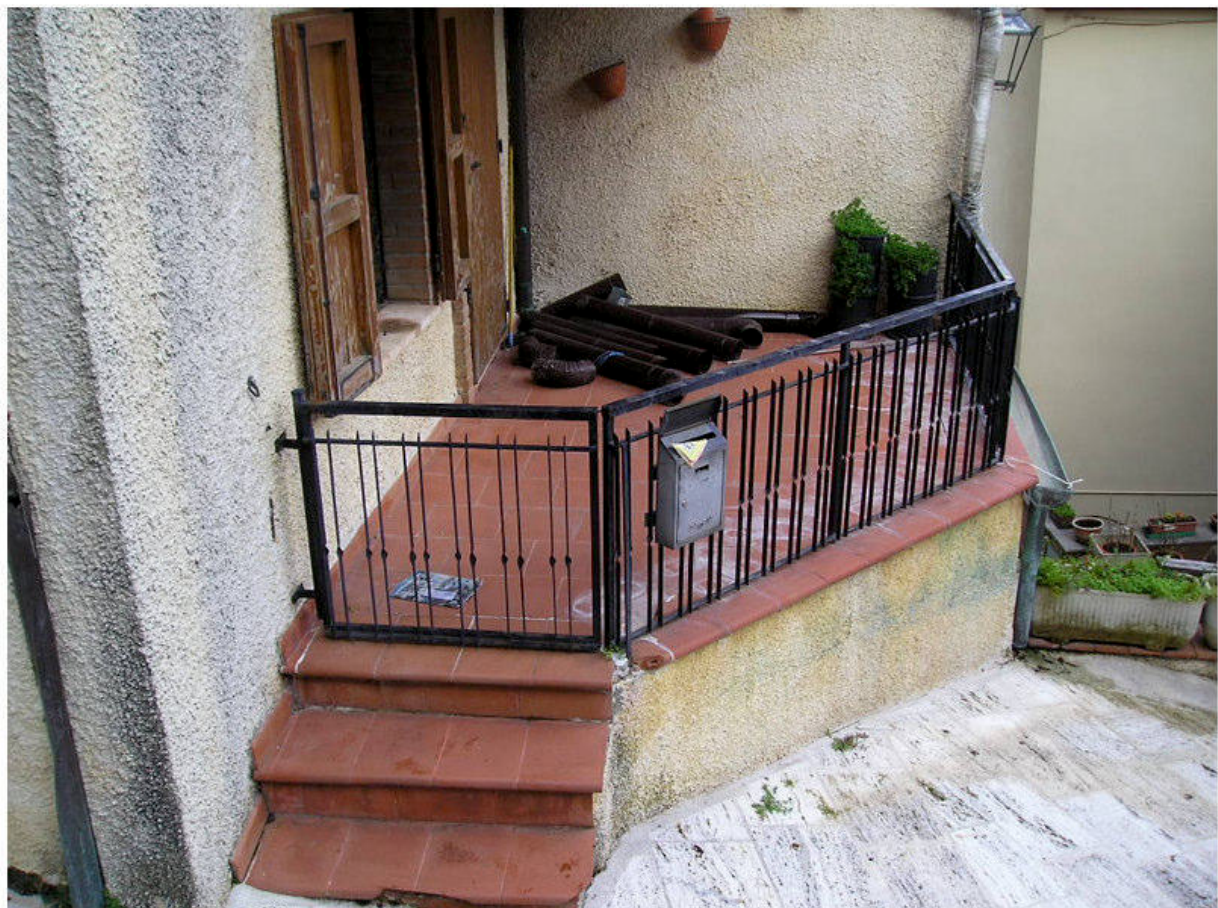
FOTOGRAFIA 06 - Esterno Fabbricato / Proprietà Pubblica

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 07 - Esterno Fabbricato / Proprietà Pubblica



FOTOGRAFIA 08 - Esterno Fabbricato / Proprietà Pubblica

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



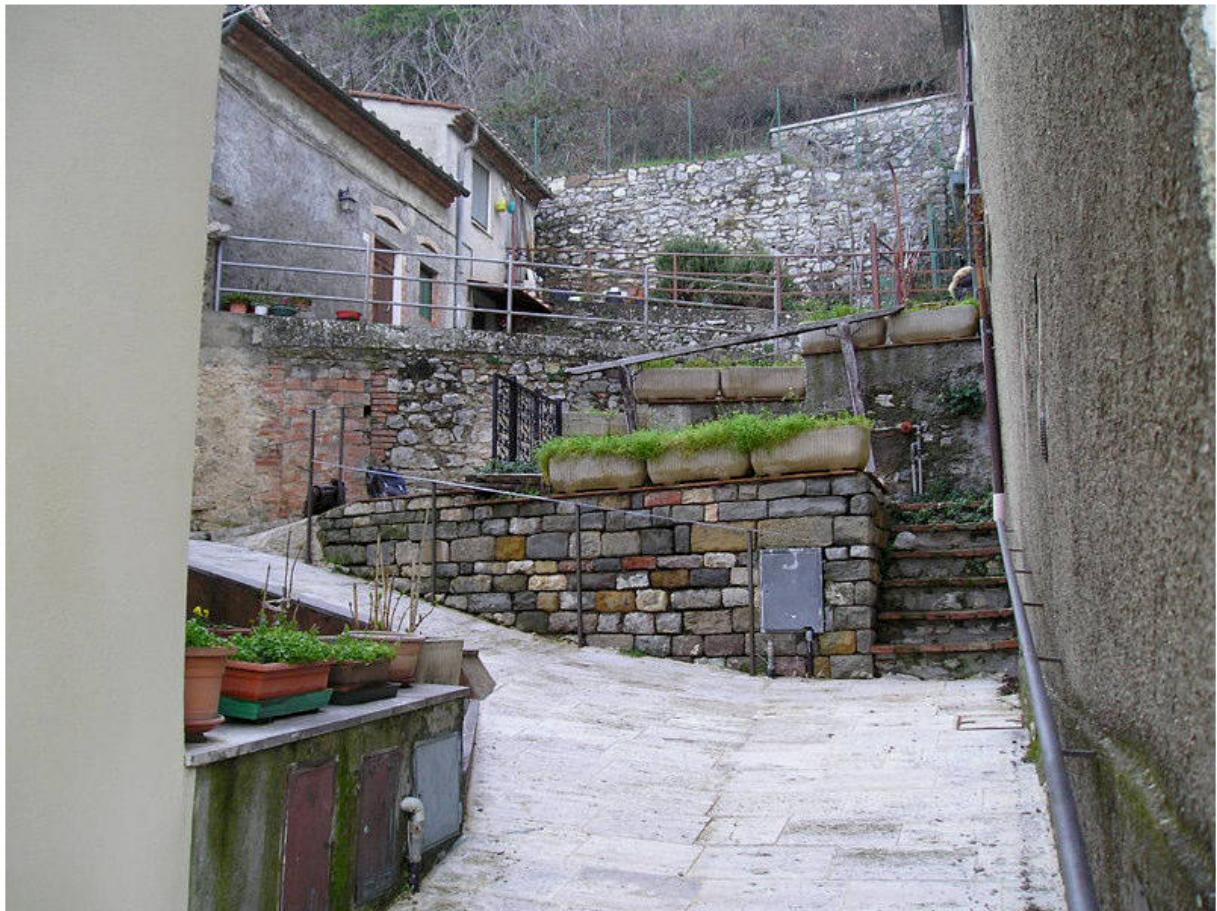
FOTOGRAFIA 09 - Viabilità Pubblica / Sottostante Via Vittorio Emanuele



FOTOGRAFIA 10 - Viabilità Pubblica / Sottostante Via Vittorio Emanuele

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 11 - Area Congiunzione Via V. Emanuele / Via Due Sentieri



FOTOGRAFIA 12 - Viabilità Pubblica / Via Due Sentieri

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 13 - Piano Seminterrato / Cucina



FOTOGRAFIA 14 - Piano Seminterrato / Cucina

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 15 - Piano Seminterrato / Cucina



FOTOGRAFIA 16 - Piano Seminterrato / Cucina

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 17 - Piano Seminterrato / W.C.



FOTOGRAFIA 18 - Piano Seminterrato / W.C.

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 19 - Piano Terra / Soggiorno



FOTOGRAFIA 20 - Piano Terra / Soggiorno

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 21 - Piano Terra / Soggiorno



FOTOGRAFIA 22 - Piano Terra / Soggiorno

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 23 - Piano Primo / Scala Interna



FOTOGRAFIA 24 - Piano Primo / Scala Interna

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 25 - Piano Primo / Camera



FOTOGRAFIA 26 - Piano Primo / Camera

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



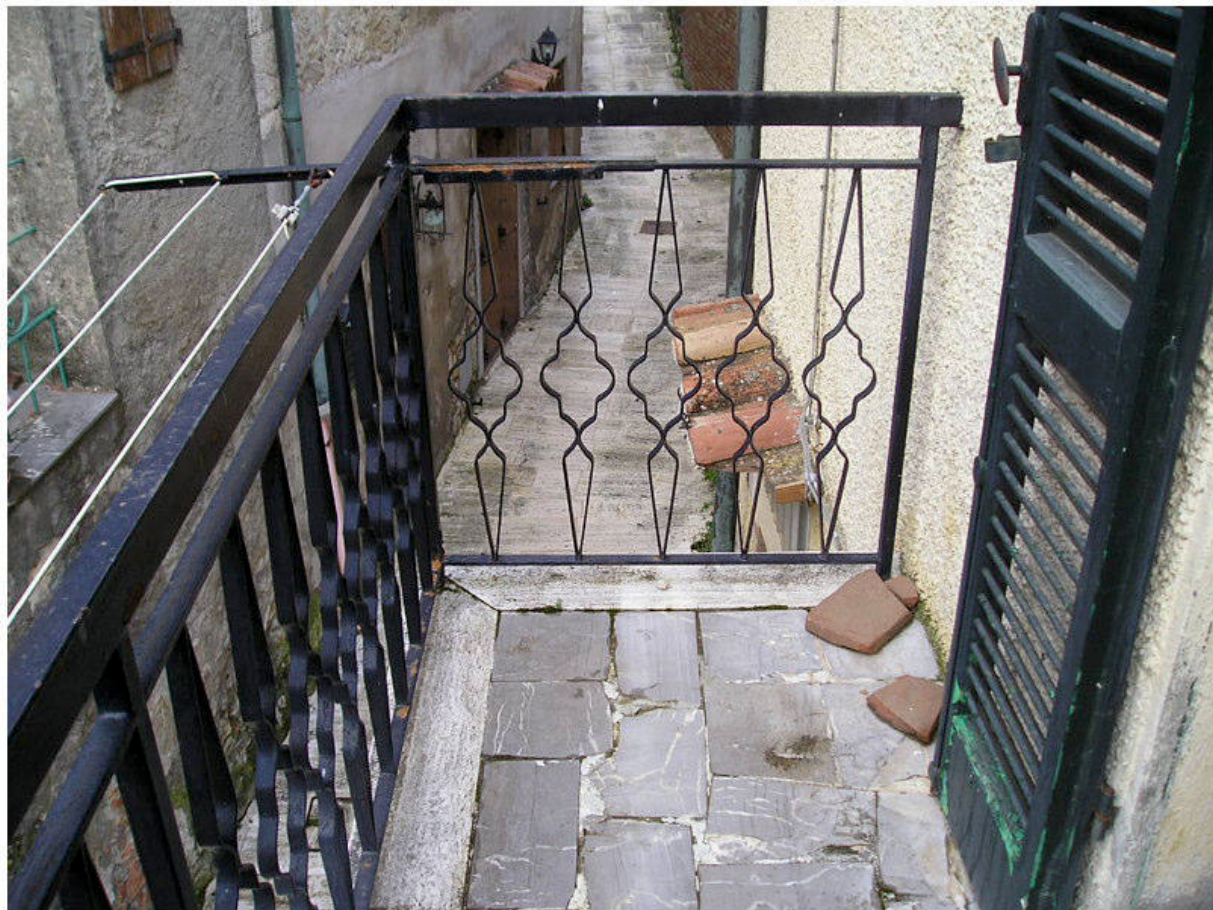
FOTOGRAFIA 27 - Piano Primo / Bagno



FOTOGRAFIA 28 - Piano Primo / Bagno

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 29 - Piano Primo / Balcone



FOTOGRAFIA 30 - Piano Primo / Balcone

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOGRAFIA 31 - Piano Seminterrato / Passaggio Coperto



FOTOGRAFIA 32 - Piano Seminterrato / Passaggio Coperto

Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114-2024



FOTOFRAFIA 33 - Piano Seminterrato / Nicchia Caldaia



FOTOGRAFIA 34 - Piano Seminterrato / Nicchia Caldaia



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:12/07/2025

Con la presente si attesta che il tecnico [REDACTED] ha trasmesso telematicamente in data 14/07/2025

L'APE id: 0000916677 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000298773

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C313.CF.142.112.9

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: 5

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2024

Dati identificativi



Comune: Castiglione d'Orcia
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DUE SENTIERI 23
Piano: S1-T-1
Interno:
Coordinate GIS: 43.007464 N; 11.61698 E

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1000
Superficie utile riscaldata (m²): 53
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 220.75
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Castiglione d'Orcia (C313)	Sezione	CF	Foglio	142	Particella	112
Subalterni	da 9 a 9	da a	da a	da a	da a	da a	da a

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

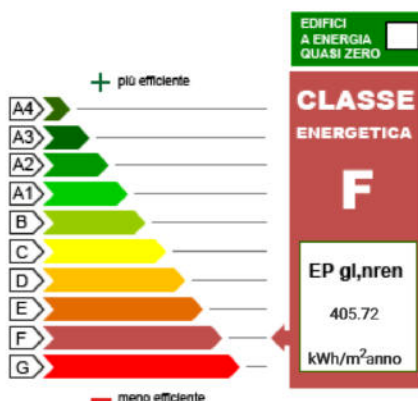
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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:

A1(117.21)

Se esistenti:

F(405.72)

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
☐ Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 405.72 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	2167 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0 kWh/m ² anno
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO ₂ 81.14 kg/m ² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ 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
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	26	F (405.72 kWh/m ² anno)	F 405.72 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000916677

VALIDO FINO: 12/07/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	220.75	m ³
S - Superficie disperdente	288.98	m ²
Rapporto S/V	1.3091	
EP _{H,nd}	253.88	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.027	-
Y _{IE}	0.0527	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	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 n _h	0	346.42
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57 n _w	0	59.29
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000916677

VALIDO FINO: 12/07/2035



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.

Necessità di ristrutturazione

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; [REDACTED]	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore [REDACTED], 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		

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 12/07/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

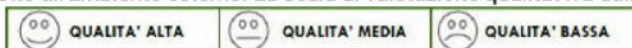
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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 utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, 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.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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