

# **TRIBUNALE DI PRATO**

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n° : **93/2024 R.G.Es.** Giudice E. : **Dott. Enrico Capanna**

***Perizia estimativa***

***Allegato "H"***

*(Attestato di Prestazione Energetica - APE)*





**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale

**Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia**  
SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA E  
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al Geom. Giacomo Gacci  
[giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

**OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti di immobile sito in Comune di Prato, Via del Sabotino 23, identificato al NCEU Foglio 34, Particella 1811, sub 1 .**

Con la presente si trasmette l'Attestato di Prestazione energetica, come da richiesta di accesso agli atti acquisita via PEC al prot. reg. n.0114346 del 18.02.2025.

Cordiali Saluti

SC

IL DIRIGENTE

Dott. David Tei



## 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 immobiliare di cui è composto l'edificio: 5

- ☐ Nuova costruzione  
☐ Passaggio di proprietà  
☒ Locazione  
☐ Ristrutturazione importante  
☐ Riqualificazione energetica  
☐ Altro

### Dati identificativi



**Regione:** Toscana  
**Comune:** Prato (PO)  
**Indirizzo:** Via del Sabotino n.23  
**Piano:** Secondo  
**Interno:** 5  
**Coordinate GIS:** 43.893073 - 11.071960

**Zona climatica:** D  
**Anno di costruzione:** 1961  
**Superficie utile riscaldata (m²):** 91,06  
**Superficie utile raffrescata (m²):** 0,00  
**Volume lordo riscaldato (m³):** 366,32  
**Volume lordo raffrescato (m³):** 0,00

|                  |      |         |         |        |    |            |      |
|------------------|------|---------|---------|--------|----|------------|------|
| Comune catastale | G999 | Sezione | Assente | Foglio | 34 | Particella | 1811 |
| Subalterni       | da   | a       | da      | a      | da | a          |      |
| Altri subalterni | 501  |         |         |        |    |            |      |

### Servizi energetici presenti

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

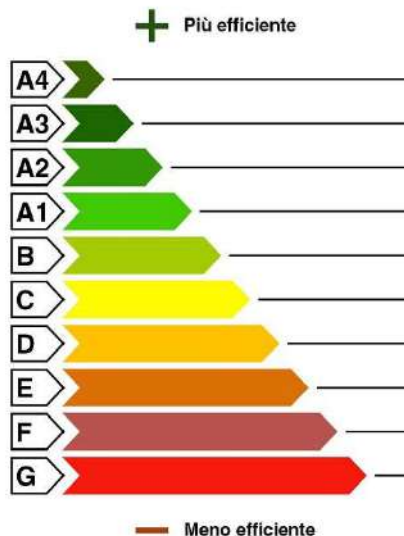
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**

**EP<sub>gl,nren</sub>**  
**276,45**  
**kWh/m² anno**

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (72,99)**

Se esistenti:

## PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

|                                     | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni                                                                 |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 226 (kWh)                                                               | Indice della prestazione energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br><br>276,45 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 2.363 (Nm <sup>3</sup> )                                                |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |                                                                         |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |                                                                         |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile  |                                                                         |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide              |                                                                         | Indice della prestazione energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br><br>1,16        |
| <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 <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br><br>52,0100                                                 |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento            |                                                                         |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento           |                                                                         |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Altro                        |                                                                         |                                                                                                                       |

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO                                                                                                                      | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| REN1   | Coibentazione con isolante a cappotto (0,032 W/m <sup>2</sup> K) per 8 cm di spessore di tutte le pareti opache verticali e orizzontali disperdenti. | Si                                       | 15,00                                   | Classe B - 73,54                                                                                 | <b>B</b><br><b>73,54</b><br><b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>                          |
|        |                                                                                                                                                      |                                          |                                         |                                                                                                  |                                                                                    |
|        |                                                                                                                                                      |                                          |                                         |                                                                                                  |                                                                                    |
|        |                                                                                                                                                      |                                          |                                         |                                                                                                  |                                                                                    |
|        |                                                                                                                                                      |                                          |                                         |                                                                                                  |                                                                                    |

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

|                   |               |                     |
|-------------------|---------------|---------------------|
| Energia esportata | 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: |
|-------------------|---------------|---------------------|

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                              |        |                         |
|----------------------------------------------|--------|-------------------------|
| V – Volume riscaldato                        | 366,32 | m <sup>3</sup>          |
| S – Superficie disperdente                   | 253,16 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                                 | 0,6911 |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                           | 182,56 | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub> | 0,0691 | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                              | 0,4700 | 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   | 1- Caldaia standard | 1999                  |                                           | Gas naturale                  | 25,90               | 0,71                        | $\eta_H$ | 1,08  | 255,28 |
|                             |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Climatizzazione estiva      |                     |                       |                                           |                               |                     | 0,00                        | $\eta_C$ | 0,00  | 0,00   |
|                             |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Prod. acqua calda sanitaria | Caldaia standard    | 1999                  |                                           | Gas naturale                  | 25,90               | 0,73                        | $\eta_w$ | 0,09  | 21,16  |
| Impianti combinati          |                     |                       |                                           |                               | 0,00                |                             |          |       |        |
| Prod. da fonti rinnovabili  |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
|                             |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Ventilazione meccanica      |                     |                       |                                           |                               | 0,00                |                             |          | 0,00  | 0,00   |
| Illuminazione               |                     |                       |                                           |                               | 0,00                |                             |          | 0,00  | 0,00   |
| Trasporto di persone o cose |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          | 0,00  | 0,00   |
|                             |                     |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |

## 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.

La presente certificazione è basata sul metodo da rilievo, pertanto non avendo potuto eseguire saggi dell'involucro, né tanto meno reperire i dati tecnici degli elementi trasparenti, i dati utilizzati sono stati ipotizzati come quelli più plausibili per l'epoca di costruzione e dallo stato dei luoghi.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Organismo / Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                     | Cristian CUTTANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                              |
| Indirizzo                                          | Via Pietro Mascagni n.114 - 59100 Prato (PO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |
| E-mail                                             | geomcuttano@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |
| Telefono                                           | 0574.23277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |
| Titolo                                             | Geometra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |
| Ordine/iscrizione                                  | Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n.617                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |
| Dichiarazione di indipendenza                      | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto <b>DICHIARA</b> l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75 |                                              |
| Informazioni aggiuntive                            | Sopralluogo del 19.07.2017 per quanto rilevabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |

## 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 realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?                                                                      | No |

Il presente attestato è 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 20-07-2017

Firma e timbro del tecnico \_\_\_\_\_

## 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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl,nren</sub>)** : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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:

|                                                                                   |                      |                                                                                   |                       |                                                                                    |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | <b>QUALITA' ALTA</b> |  | <b>QUALITA' MEDIA</b> |  | <b>QUALITA' BASSA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

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 è 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               |
|--------------|----------------------------------|
| <b>REN 1</b> | FABBRICATO-INVOLUCROOPACO        |
| <b>REN 2</b> | FABBRICATO-INVOLUCROTRASPARENTE  |
| <b>REN 3</b> | IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -INVERNO |
| <b>REN 4</b> | IMPIANTOCLIMATIZZAZIONE -ESTATE  |
| <b>REN 5</b> | ALTRIIMPIANTI                    |
| <b>REN 6</b> | 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.