

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 191/2017 R.G.E.I.

promossa da

Creditore

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA - CF n° 00816350482 P.I. 00816350482

Creditore intervenuto

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA - CF n° 00884060526 P.I. 00884060526

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA - CF n° 04385190485 P.I. 04385190485

CONTRO

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Claudia FROSINI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 11/04/2019

Ing. Lorenzo Maria MACCIONI Via Marche, 75 58100 Grosseto Gr – T 3201787990 – lorenzomaria.maccioni@ording.gr.it



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Marche 75, iscritta all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

La sottoscritta nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Claudia FROSINI, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 19/01/2019 veniva a conoscenza del seguente quesito:

“ Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D. L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. 59/2009 nonché da D.M. del 26 Giugno 2009 (in G.U. n. 158 del 10/07/2009)”.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24/01/2018 e in data 27/03/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Monica DOMINICI. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

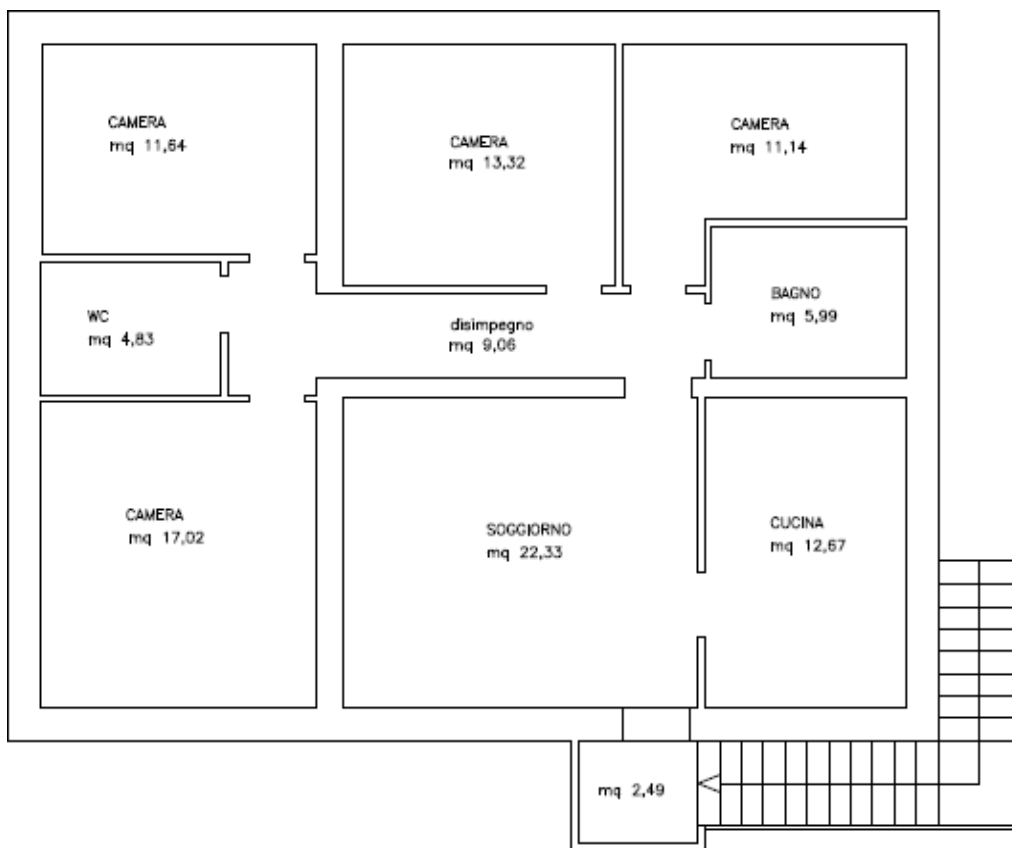
Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima degli immobili oggetto di analisi.



APPARTAMENTO LOC. PIATTO LAVATO II, SNC CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)
FOGLIO 52 PARTICELLA 98 SUB 2 (A/4)
MAGAZZINO LOC. PIATTO LAVATO II, SNC CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)
FOGLIO 52 PARTICELLA 98 SUB 3 (D/10)
TERRENO LOC. PIATTO LAVATO II, SNC CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)
FOGLIO 52 PARTICELLA 63 SUB – (SEMINATIVO E ORTO)

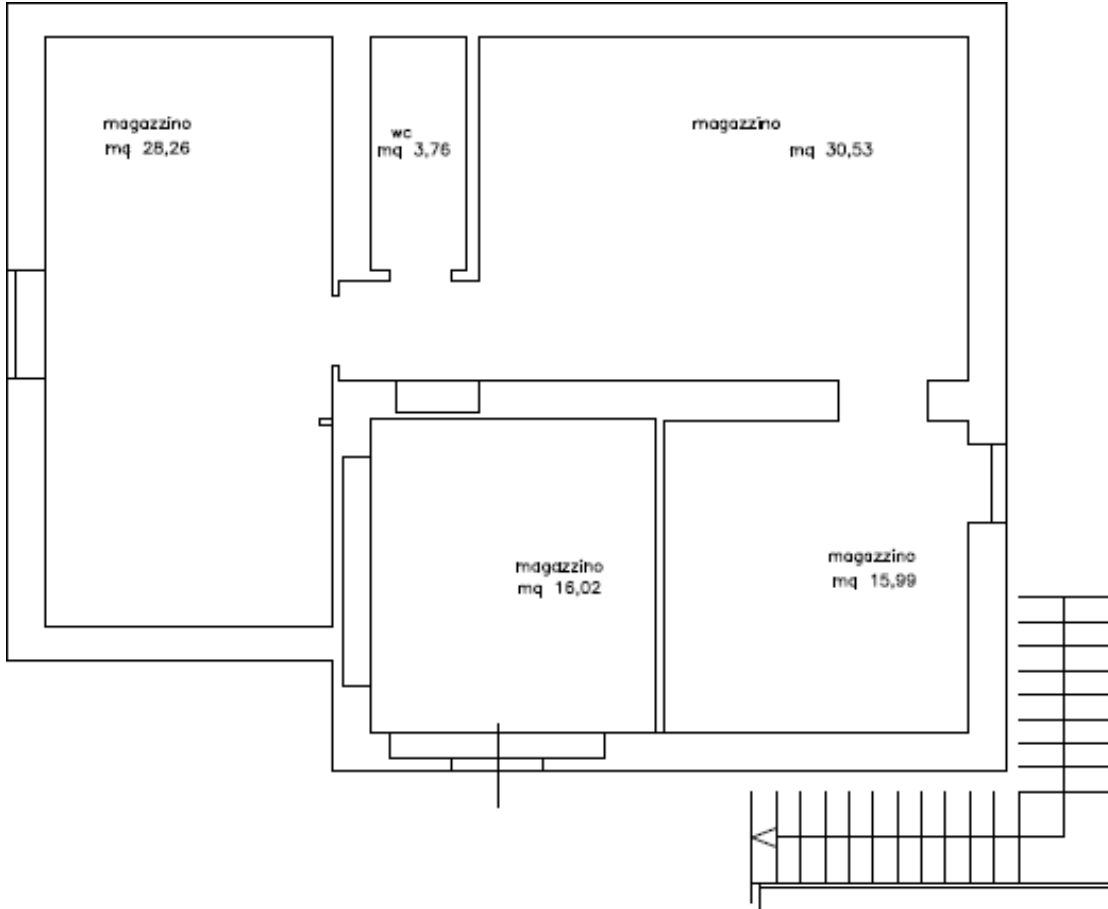
L'appartamento, identificato al Foglio 52, Particella 98, Subalterno 2 (A/4) al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia, considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO



Il magazzino, identificato al Foglio 52, Particella 98, Subalterno 3 (D/10) al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia, considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.

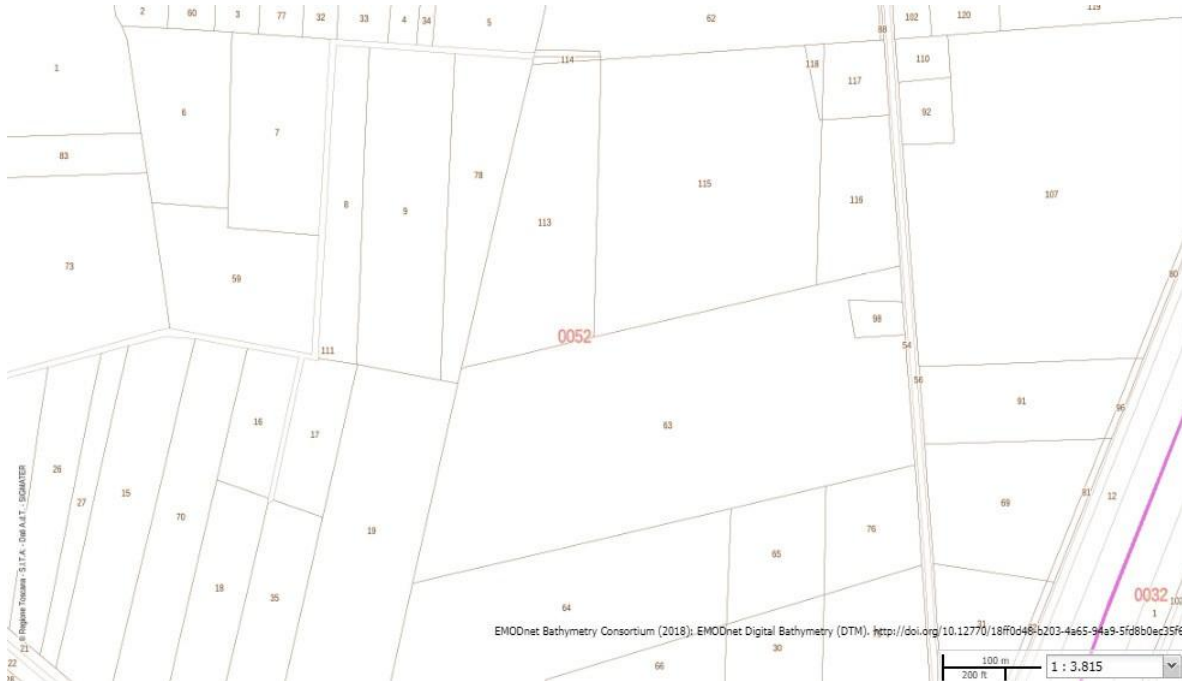
MAGAZZINO PIANO TERRA



MAGAZZINO E TETTOIA



L’appezzamento di terreno, identificato al Foglio 52, Particella 63, Subalterno -- (Seminativo e orto) al Catasto Terreni del Comune di Castiglione della Pescaia, considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.



2. D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1, comma 2, lettera a)

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), la “Dichiarazione di Conformità” rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero appartamento viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL. La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta l'appartamento e il sottostante magazzino (oltre a un manufatto esterno e una tettoia) della Sig.ra VITALI Edit; la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz. Dalla fornitura si arriva a un quadro generale, posizionato all'interno dell'appartamento, dotato di sportello per la protezione degli interruttori dai contatti accidentali a servizio dell'appartamento (nomenclatura zona 1) oltre che a servizio del magazzino al piano sottostante (nomenclatura zona 2) ove è presente per la zona 1 un interruttore generale da 25 A, un interruttore a servizio della doccia (con sauna) da 20 A, un interruttore per la linea servizi da 16 A, un interruttore a servizio della cucina da 16 A e un interruttore a servizio della linea luce da 10 A. Per la zona 2 è presente un interruttore generale da 16 A, un interruttore a servizio della linea prese da 15 A, un interruttore a servizio della linea luce da 10 A, un interruttore a servizio della linea luci esterne da 10 A e un interruttore a servizio della caldaia da 10 A.





Nell'appartamento la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita prevalentemente con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzate con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di recente installazione, i frutti ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine. Nel magazzino e nel manufatto adibito a magazzino che insiste sulla corte la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita in parte con posa delle linee sottotraccia e in parte in esterna; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzate in parte con posa ad incasso nella parete e in parte in esterna; i dispositivi risultano essere solo in parte di recente installazione, i frutti ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine ad eccezione di alcune prese di remota installazione. Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione installato nell'appartamento e nei magazzini dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se ad oggi il sistema è adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa. Per quanto sopra descritto, l'impianto elettrico analizzato, risulta essere dotato dei dispositivi per poter essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; tuttavia visto quanto sopra evidenziato e nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo/prove strumentali si ritiene che l'impianto debba essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Nell'appartamento è presente una linea di distribuzione del segnale TV, il cavo coassiale è installato sottotraccia per il raggiungimento delle relative prese. L'immobile è dotato di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani. Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione e dei magazzini risulta in parte di recente installazione e in buono stato di conservazione e in parte di remota installazione, per il quale si ritiene di dover provvedere a una completa verifica dell'impianto con rilascio di nuova dichiarazione di conformità e/o di rispondenza.

Sulla corte insiste inoltre un palo della linea elettrificata ENEL ove è posizionato un punto di fornitura trifase a servizio della pompa del pozzo per l'irrigazione della particella di terreno 63.





La linea monofase risulta inoltre a servizio della tettoia che insiste sulla corte comune ove sono presenti n 3 prese autobloccanti e un interruttore da 15 A

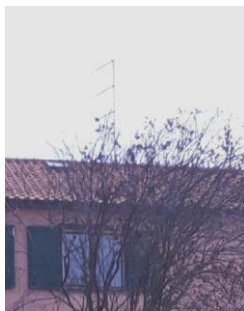


Nota tecnica:

Si evidenzia inoltre che le prese di un bagno dell'appartamento non rispettano le distanze minime dal lavabo.

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1 , comma 2, lettera c)

Sul tetto dell'immobile è posizionata un antenna per la ricezione dei segnali terrestri a servizio dell'appartamento (sub 2); l'antenna appare in mediocri condizioni di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare da un analisi visiva se è dotata di conduttore (treccia di rame) collegato al dispersore di terra per la protezione contro le scariche di terra. In tale caso per stabilire se e come l'impianto d'antenna debba essere protetto devono essere preventivamente eseguite le valutazioni del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima che sia installata l'antenna e della probabilità di fulminazione



della struttura dopo l’installazione dell’antenna secondo quanto indicato dalla Norma CEI 81-10.

2.3 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 areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

L’impianto di riscaldamento dell’appartamento è caratterizzato da una caldaia a gas gpl (modello



Superboiler Tesi 24 ENAS 000093 bollo 18/12/2018 2018000707504) con ubicazione interna e più precisamente in un ripostiglio ricavato nel sottoscala. La climatizzazione invernale dell’appartamento è predisposta mediante radiatori tradizionali in alluminio verniciato a parete; l’impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite la medesima caldaia a gas gpl. Risulta installato nel magazzino un secondo generatore di calore azionabile in serie (mediante sistema manuale) alla caldaia a gas gpl composta da una stufa a legna, **il cui circuito idraulico risulta essere privo dello scambiatore intermedio. Il**



futuro acquirente, prima di un’accensione della caldaia, dovrà provvedere ad effettuare una revisione completa dell’impianto (ai sensi della Raccolta R ex ispesl) e provvedere all’aggiornamento del relativo libretto. Il

mancato aggiornamento del libretto d’impianto comporta la non validità dell’APE- Attestato di Prestazione Energetica - depositata agli atti presso il portale telematico SIERT, a partire dal 31/12 dell’anno successivo alla data di emissione dell’APE (certificato emesso in data 11/04/2019).

Della realizzazione dell’impianto di riscaldamento, dell’installazione della caldaia murale a gas e della caldaia a legna non sono state acquisite, perché non presenti in Atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), le “Dichiarazioni di Conformità” rilasciate dalla ditta installatrice



2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1, comma 2, lettera d)



L'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda a servizio dei vari locali (locale cucina e bagni) appare realizzato secondo i normali standard. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia murale a gas gpl mentre il bagno a servizio del magazzino è dotato di boiler elettrico per la produzione di ACS. Per quanto riguarda le tubazioni nulla si

può dire relativamente la loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia. E' presente un pozzo per uso irriguo a servizio della particella di terreno 63 con concessione n 1556 derivazione acqua ad uso irriguo (preferenziale) per L.S. 13.00 (6145/2010) con portata pari a 13 lt/s valida fino al 22/05/2023. Gli altri due pozzi presenti sulle particelle di terreno risultano chiusi, precisando che, in uno dei due pozzi (in quello alla Romana) convogliano le acque chiare provenienti dai fabbricati con successiva dispersione nei terreni.

A servizio degli immobili è presente una fossa Imhoff collegata alla rete fognaria con scavo e posa della tubazioni che insistono anche su particelle differenti da quelle oggetto di stima.

2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera e)

Gli immobili non sono dotati della fornitura del gas metano. E' presente sulla particella di terreno 63 un deposito GPL a servizio della caldaia murale (per il riscaldamento dell'appartamento) oltre



che per l'alimentazione del piano di cottura posizionato all'interno dell'appartamento ove sono presenti regolari aperture di areazione e ventilazione. **Si evidenzia che è stato rilevato un punto cottura servito dal gas gpl anche nel magazzino sottostante l'appartamento, in difformità al titolo abilitativo e privo di**

regolari aperture di ventilazione e areazione.

2.6 Impianti per il sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o simili (art. 1, comma 2, lettera f)

Non risultano installati impianti per il sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o simili



2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non sono presenti impianti di protezione antincendio

3. D.L. 192/2005 e D.L. 311/2006 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Si allega, per il fabbricato oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (si veda allegato 2) redatta con il software Termus certificato dal CTI alla norma UNITS 11300:2014 parte 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Si precisa che il mancato aggiornamento del libretto d'impianto comporta la non validità dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) a partire dal 31/12 dell'anno successivo alla data di emissione del certificato).

Grosseto, 11/04/2019

Dott. Ing. Lorenzo Maria Maccioni



ALLEGATO A.01

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO



Degli impianti installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), la “Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08” rilasciata dalla ditta installatrice.



ALLEGATO A.02

VALUTAZIONI ENERGETICHE



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D. P. R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 2	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: STRADA COMUNALE DI PIATTO LAVATO 2
 SNC
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.5043 N; 11.13 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1970
 Superficie utile riscaldata (m²): 108.15
 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume
 lordo riscaldato (m³): 483.71 Volume lordo
 raffrescato (m³): 0

Comune catastale		Castiglione della Pescaia (C310)				Sezione		Foglio	52	Particella	98
Subalterni	da 2 a 2	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 del rendimento degli impianti presenti.

<h3>Prestazione energetica del fabbricato</h3> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<h3>Prestazione energetica globale</h3> <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,ren} 278.7 kWh/m²anno</p>	<h3>Riferimenti</h3> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE							



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI

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	268 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 278.7 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	1053 Sm ³	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.17 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	0 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 60.83 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento <small>(EP_{gl,nren} kWh/m²anno)</small>	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	coibentazione sottotetto	NO	10	G <small>(227.61 kWh/m²anno)</small>	G 227.61 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

I



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000026708

VALIDO FINO: 11/04/2020

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	483.71	m ³
S - Superficie disperdente	440.3	m ²
Rapporto S/V	0.91	
EP _{H,nd}	186.95	kWh/ m ² anno
A _{sol} / A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	0.3993	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	EPren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2006	0001601320	Biomasse solide GPL	26.2	76 n _h	0.81	251.71
	Caldaia standard	2010	0001601320		31			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010	0001601320	GPL	31	0.52 n _w	0.36	27
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

I



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000026708

VALIDO FINO: 11/04/2020

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE

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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/ Società'
Nome e Cognome /Denominazione	LORENZO MARIA MACCIONI	
Indirizzo	Firenze DEL ROMITO 62B	
E-mail	l.maccioni@ingegneriaperambiente.it	
Telefono	0553841816	
Titolo	Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 924;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio LORENZO MARIAMACCIONI, 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 DICHIARA 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		

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 11/04/2019

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 pi 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 pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza - ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/ 2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Ripporta 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:11/04/2019

Con la presente si attesta che il tecnico MACCIONI LORENZO MARIA ha trasmesso telematicamente in data 11/04/2019 L'APE id: 0000026708 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO.

