

---

***Ing. Stefano Tompetrini***  
***Studio Tecnico***

---

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto  
tel. 0564/414976 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

---

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 173/2022

Promossa da

contro

---

***VALUTAZIONE IMPIANTI***  
***ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA***

---

---

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

---

---

Valutazione impianti ed Attestato di Prestazione Energetica  
a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Stefano Tompetrini

## **PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Via Don Giovanni Minzoni 23 a Grosseto (GR), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto con il n. 939, riceveva dal Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, nomina per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti.

In data 09/06/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica la relativa accettazione dell'incarico.

Per l'esecuzione di tale incarico è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di analisi in data 07/09/2023, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Leonardo Befi.

Gli impianti di seguito descritti e oggetto di valutazione sono installati a servizio dell'immobile sopra citato e non ne modificano il relativo valore di stima.

La presente relazione è stata elaborata seguendo la classificazione dettata dal Decreto 22 gennaio 2008, n. 37.

## 1) VALUTAZIONE IMPIANTI

- *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 (Art. 1, comma 2, lettera a):*

Il punto di origine dell'impianto elettrico, installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società distributrice e più precisamente nel contatore di tipo elettronico.

L'impianto elettrico del negozio, posato prevalentemente sottotraccia, è provvisto di differenziale e si sviluppa con le utenze presenti nell'immobile.

Suddetto impianto è da ritenersi conforme alla normativa vigente.





- *impianti radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti (Art. 1, comma 2, lettera b):*

Non presenti.

- *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 (Art. 1, comma 2, lettera c):*

Nell'immobile è presente un sistema di climatizzazione estiva ed invernale multi-split, marca Haier, unità interne modello Brezza Inverter AS09NS2HRA.

Suddetto impianto è da ritenersi conforme alla normativa vigente.



- *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie (Art. 1, comma 2, lettera d):*

Nel bagno, ricavato in una porzione di locale situato al piano primo dell'immobile, risultano installati un water ed un lavabo.

Suddetto impianto è da ritenersi conforme alla normativa vigente.



- *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 (Art. 1, comma 2, lettera e):*

Non presenti.

- *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (Art. 1, comma 2, lettera f):*

Non presenti.

- *impianti di protezione antincendio (Art. 1, comma 2, lettera g):*

Non presenti.

Di tutti gli impianti sopra esaminati non sono state fornite dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.

## **2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si allega di seguito il fascicolo relativo alla valutazione della prestazione energetica **(allegato 1)**.

Grosseto, gennaio 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Ing. Stefano Tompetrini**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000710415

VALIDO FINO: 02/02/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione D'uso

- Residenziale  
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:  
 E5 attività commerciali e assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliari
- Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: APE redatto su incarico del Tribunale

### Dati identificativi



Comune: Castiglione della Pescaia  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: CORSO DELLA LIBERTA' 37  
 Piano: T-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 42.76258 N; 10.88091 E

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1800  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 70  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 70  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 250  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 250

Comune catastale		Castiglione della Pescaia (C310)				Sezione		Foglio	106	Particella	254
Subalterni	da	12	a	12	\ da	a	\ da	a	\ da	a	

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 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.

<h3>Prestazione energetica del fabbricato</h3>	<h3>Prestazione energetica globale</h3> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b>  <b>E</b>          EP gl,nren          90.39          kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<h3>Riferimenti</h3> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>B(45.88)</b></p> <p>Se esistenti: <b>0</b></p>
--	---	--



## 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 type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		<b>Indice della prestazione energetica non rinnovabile</b>  EP <sub>gl,nren</sub>  90.39  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		<b>Indice della prestazione energetica rinnovabile</b>  EP <sub>gl,ren</sub>  7.23  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		<b>Emissioni di CO<sub>2</sub></b>  16.24  kg/m <sup>2</sup> 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 (EP <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Sostituzione degli infissi	NO	4	D (79.87 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D 79.87 kWh/m <sup>2</sup> anno

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	250	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	230	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.74	
EP <sub>H,nd</sub>	54.4	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.08	-
Y <sub>IE</sub>	0.3999	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	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	4.4	0.76 n <sub>h</sub>	3.15	68.76
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	4.1	0.63 n <sub>c</sub>	4.08	21.63
Prod. acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000710415

VALIDO FINO: 02/02/2034

## 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.

Sostituzione degli infissi esistenti

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	STEFANO TOMPETRINI	
Indirizzo	Grosseto VIA DON MINZONI 23	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere Civile e Ambientale; Grosseto; 939;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore STEFANOTOMPETRINI, 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 02/02/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

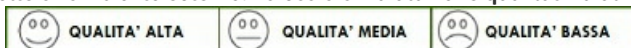
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

### PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza 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, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:02/02/2024

Con la presente si attesta che il tecnico TOMPETRINI STEFANO ha trasmesso telematicamente in data 02/02/2024 L'APE id: 0000710415 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000134257

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C310.0.106.254.12