



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 105/2025



Creditore



Debitori



GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò



C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli



ALLEGATO 5



APE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001046813

VALIDO FINO: 18/06/2036



DATI GENERALI

Destinazione D'uso

☒ Residenziale

☐ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio

☒ Unità immobiliare

☐ Gruppo di unità immobiliari

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

☐ Nuova costruzione

☐ Passaggio di proprietà

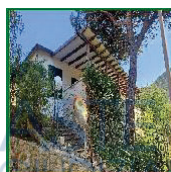
☐ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☒ Altro: APE REDATTO SU INCARICO DEL TRIBUNALE

Dati identificativi



Comune: Isola del Giglio

Regione: TOSCANA

Indirizzo: VIA DI VALLE ORTANA SNC

Piano: T

Interno: 0

Coordinate GIS: 42.3641667 N; 10.8802778 E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1948

Superficie utile riscaldata (m²): 61.61

Superficie utile raffrescata (m²): 61.61

Volume lordo riscaldato (m³): 266.37

Volume lordo raffrescato (m³): 266.37

Comune catastale	Isola del Giglio (E348)	Sezione	0	Foglio	23	Particella	412
Subalterni	da a \ da a		da a	da a	da a	a	

Servizi energetici presenti



☒ Climatizzazione invernale



☐ Ventilazione meccanica



☐ Illuminazione



☒ Climatizzazione estiva



☒ Prod. acqua calda sanitaria

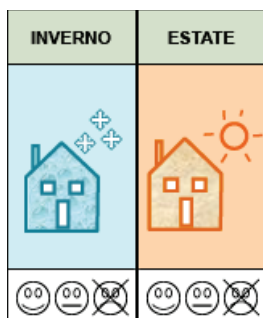


☐ Trasporto di persone o cose

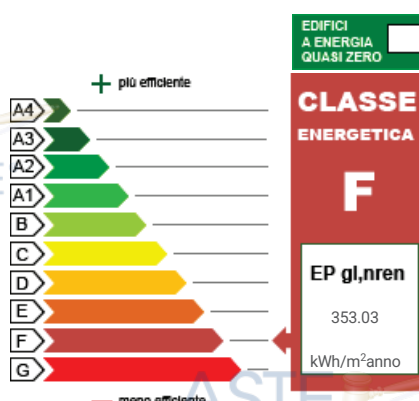
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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:

A4

Se esistenti:

E(301.61)

Pag. 1

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	1731 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 353.03 kWh/m² anno
☐ Gas naturale		
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 13.2 kWh/m² anno
☒ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☒ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 68.1 kg/m² anno
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		
☐ 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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	INSTALLAZIONE DI CAPPOTTO TERMICO ESTERNO	SI	0	D (178.68 kWh/m² anno)	D 178.68 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001046813

VALIDO FINO: 18/06/2036



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	266.37	m ³
S - Superficie disperdente	298.15	m ²
Rapporto S/V	1.1193	
EP _{H,nd}	219.04	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0529	-
Y _{IE}	0.5425	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 _n	0	298.25
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2000		Energia elettrica	7	2.27 n _c	1.24	5.16
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2000		Energia elettrica	0.9	0.28 n _w	11.96	49.63
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001046813

VALIDO FINO: 18/06/2036



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.

REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO TERMICO ESTERNO

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione

ANDREA

SPINELLI

Indirizzo

Grosseto PORCIATTI 33

E-mail

andreaspinelli@spinelliarchitetti.it

Telefono

056421269

Titolo

Architettura e Ingegneria Edile

Ordine/iscrizione

Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 476;

Dichiarazione di indipendenza

Il sottoscritto certificatore ANDREASPINELLI, 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 18/06/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

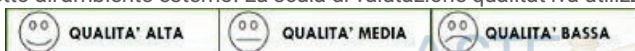
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

Data Ape:18/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


Con la presente si attesta che il tecnico SPINELLI ANDREA ha trasmesso telematicamente in data 24/06/2026

L'APE id: 0001046813 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005

n. 000402309

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E348.0.23.412.0

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®