

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO A.04

Certificazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Procedura di esecuzione immobiliare 77/2024 R.G.E.I.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Stefania De Marco

C.T.U. Geom. Michel Sassu

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti
di un compendio sito in loc. Marina di Grosseto (GR):

- NCEU Grosseto, Foglio 104, Particella 382, Subalterno 17 - Cat. A/4
- NCEU Grosseto, Foglio 104, Particella 382, Subalterno 3 - Cat. C/6



PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso



PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

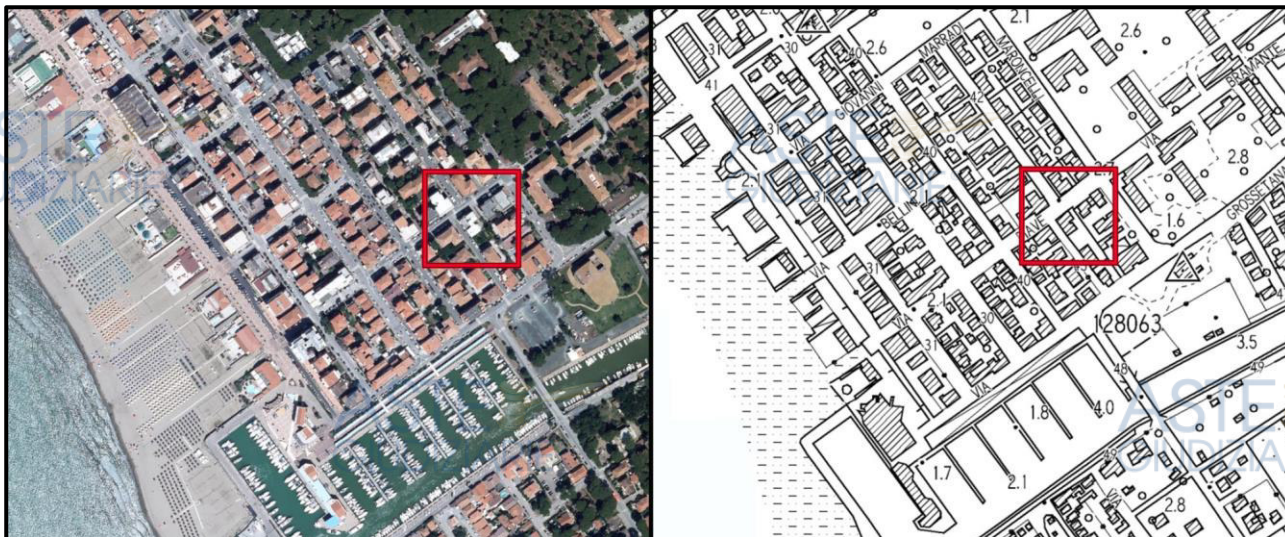
- essere iscritto dal 20/03/2008 all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto dal 29/01/2010 all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto col numero 016;
- essere stato nominato dal geom. Michel Sassu quale ausiliario delle operazioni peritali, ed autorizzato dal Giudice per le Esecuzioni D.ssa Cristina Nicolò, in data 06/05/2025, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 77/2024, promossa [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Grosseto (GR), in Località Marina di Grosseto, via Granducato di Toscana 54 (già via Piave 43), ed è costituito dai seguenti immobili:

- Un immobile a destinazione residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 104, Particella n° 382, Sub. 17, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 426,08 €;
- Un immobile a destinazione autorimessa, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 104, Particella n° 382, Sub. 3, cat. C/6, classe 7, consistenza 12mq, rendita 63,83 €;

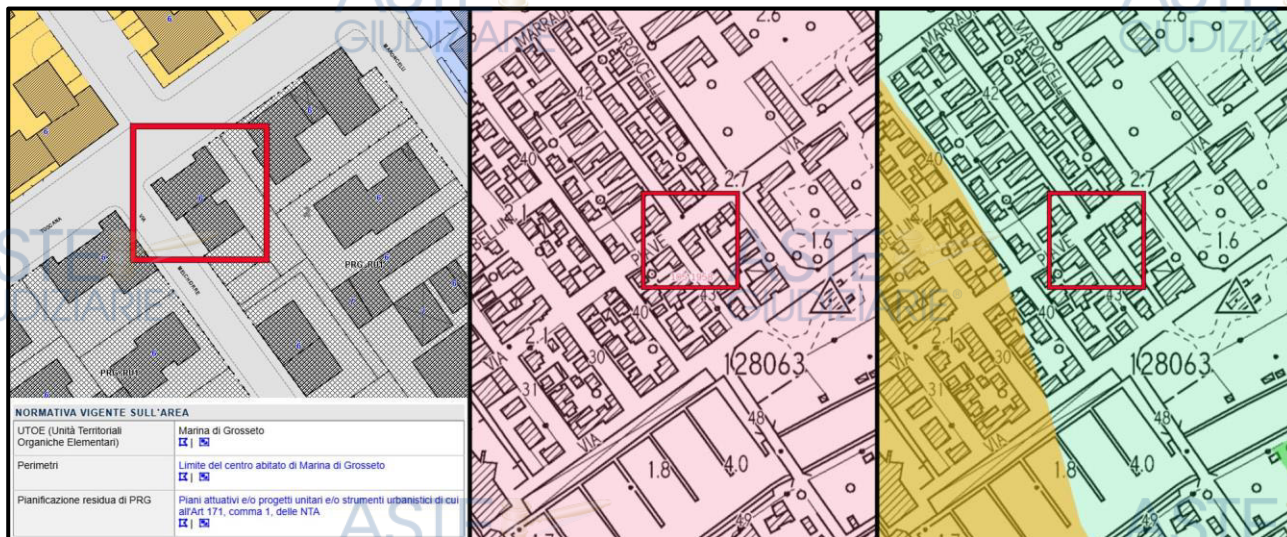


Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana – scala 1:5.000

Il compendio è localizzato dal Regolamento Urbanistico di Grosseto in un contesto urbano, all'interno dell'UTOE di Marina di Grosseto, in una zona denominata "piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'art. 171, comma 1, delle NTA", e dunque assimilabile ad una "ZTO B" ai sensi del D.M. 1444/68; il fabbricato di cui fanno parte gli immobili insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, e precisamente:

- Art. 136, per la presenza di un vincolo istituito con D.M. 105/1958, avente ad oggetto "Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, nell'ambito del Comune di Grosseto"
- Art. 142, lett. h) per la presenza di usi civici (vincolo non confermato nella cartografia comunale)

Il compendio è correttamente ed univocamente identificato, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU.



Analisi cartografica – Regolamento Urbanistico Grosseto e D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 20/05/2025 assieme alla Avv. Stefania de Marco, professionista nominata per la custodia del bene, e al Geom. Michel Sassu, nominato CTU per la stima del compendio stesso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno degli immobili.



Accesso immobili: ortofoto e vista fabbricato da Nord (accesso vano scala) e da Sud-Ovest (autorimessa)

In particolare è emerso che l'immobile oggetto della presente a destinazione residenziale si sviluppa al piano terzo di un fabbricato di quattro livelli fuori terra, con accesso da vano scala condominiale, ed è in ordinarie condizioni di manutenzione; l'autorimessa, invece, è localizzata al piano terra del medesimo fabbricato, sul fronte di via Melchiorre Gioia.



PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37



CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

- a) 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;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) 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;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) 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;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008; nello schema planimetrico seguente, sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.

PLANIMETRIA IMMOBILI

LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q** Lett. a) Quadro Elettrico
- P** Lett. c) Pompa di calore
- S** Lett. c) Split
- C** Lett. c) Camino a legna
- St** Lett. c) Stufa a pellet
- V** Lett. c) Ventilazione a soffitto
- K** Lett. e) Cucina



scala 1:100



AMBIENTE		LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
					richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfamento
S	Soggiorno	Terzo	A/4	14,25 mq	1/8 S.N.	1,78 mq	3,49 mq	✓
C1	Camera	Terzo	A/4	13,96 mq	1/8 S.N.	1,75 mq	2,64 mq	✓
B	Bagno	Terzo	A/4	4,66 mq	1/12 S.N.	0,39 mq	0,95 mq	✓
C2	Camera	Terzo	A/4	18,71 mq	1/8 S.N.	2,34 mq	2,64 mq	✓
P	Pranzo	Terzo	A/4	19,43 mq	1/8 S.N.	2,43 mq	2,64 mq	✓
D	Disimpegno	Terzo	A/4	6,54 mq				
T1	Terrazza	Terzo	A/4	6,39 mq				
T2	Terrazza	Terzo	A/4	10,00 mq				
G	Garage	Terra	C/6	11,56 mq				

☒ soddisfatto
 ☐ non soddisfatto
 ☒ da verificare

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

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

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione abitativa ed un'autorimessa posta all'interno del medesimo fabbricato. La fornitura di energia elettrica è ovviamente presente, ed è unica; il contatore è situato, insieme ai contatori delle altre unità limitrofe, in un antro ricavato nel vano scala, al piano terra; trattasi di un contatore elettronico monofase Gemis, installato nel 2021. L'utenza ad essa associata è la n° 429-289-815.



Impianto elettrico: contatore e quadretti comuni

In prossimità dei contatori sono presenti dei quadretti, nei quali sono compresi, per gli immobili oggetti della presente:

- 1x interruttore differenziale Hager – AD024H, con sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico Hager-MJ516A da 16 Ampère



Impianto elettrico: quadri elettrici e dettagli impianto

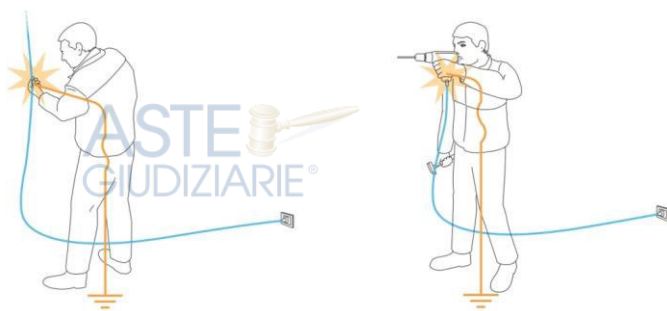
All'interno dell'unità immobiliare principale, proprio di fianco all'ingresso, è stato rinvenuto un quadretto, così composto:

- 1x interruttore differenziale Schneider-DomC45, con sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico Hager-MY516 da 16 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico Hager-MY510 da 10 Ampère

Analizzando l'impianto elettrico, si può verificare come sostanzialmente sia a norma: tutti i cavi sono sempre sotto traccia, esiste la messa a terra, e l'impianto è (poco) sezionato, in base alla norma CEI 64-8. E' però possibile vedere come l'impianto sia dotato di ben due differenziali, uno a monte (nel vano scala), e uno nell'immobile.

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra



non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti ($70 \div 500$ mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi. L'assenza di un interruttore differenziale costituirebbe perciò una gravissima mancanza, fonte di pericolo imminente.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipi di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.11

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

Il fabbricato, complessivamente, è dotato di impianto radio-televisivo; si ha conferma di ciò vedendo che sulla copertura sono presenti alcune antenne per la ricezione dei canali televisivi; all'interno dell'immobile sono stati poi rinvenute varie prese TV.



Impianto radiotelevisivo: presa TV, e antenne in copertura

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

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 aerazione dei locali

L'immobile a destinazione residenziale è dotato di quattro differenti tipi di climatizzazione invernale e/o estiva, oltre ad un sistema di ventilazione forzata, e per la precisione:

- 1) Un sistema di riscaldamento tradizionale formato da singoli radiatori in alluminio, ed alimentati da una caldaia murale a metano posta sul lastrico solare condominiale, chiusa all'interno di un copricaldaia per esterni.

Trattasi di una Ariston Microgenus 23 mffi avente potenza nominale pari a 24 kw. Nonostante non sia stata rinvenuto il libretto, si suppone che la caldaia risalga ai primi anni del 2000.



Caldaia murale a gas GPL e radiatore

- 2) Una stufa a pellet, posizionata lungo il disimpegno: trattasi di una Nordica Extraflame, modello Elisir Idro, avente potenza utile nominale pari a 127 kW e rendimento pari a 91,6%. Secondo quanto rinvenuto, l'installazione dovrebbe risalire all'anno 2013. La stufa ha un condotto di espulsione fumi che termina in copertura.



Impianto riscaldamento: stufa a pellet

- 3) Un camino tradizionale a legna, posto nella zona giorno: anche in questo caso esiste un canale di espulsione dei fumi della combustione che termina in copertura, visibile anche in facciata.



Impianto riscaldamento: camino a legna

- 4) Un sistema di climatizzazione estiva (ma con la funzione di inverter) formato da 3 split (unità interne) alimentati da 3 pompe di calore mono, e per la precisione:



Impianto raffrescamento: 3 x pompe di calore mono e split interni

- a. 1 x Daikin ARXN35NV1B9, avente potenza nominale pari a 3,41 kW in raffreddamento, con coefficiente EER pari a 3,21, e potenza nominale pari a 3,58 kW in riscaldamento, con coefficiente COP pari a 3,77
- b. 2 x Koolking Lances 9VDOU, avente potenza nominale pari a 2,64 kW in raffreddamento, con coefficiente EER pari a 3,02, e potenza nominale pari a 2,93 kW in riscaldamento, con coefficiente COP pari a 3,41
- 5) Infine, nei due vani esposti a Sud-Ovest sono presenti due ventilatori a soffitto per migliorare l'aerazione dei locali; sono azionabili da terra, mediante un controller che ne regola accensione/spegnimento e velocità



Sistema di ventilazione: ventilatori a soffitto

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile è ovviamente dotato di adduzione idrica; il contatore è posto lungo il vano scala, in un antro ricavato nella muratura al pianerottolo inferiore.



Impianto idrico: contatori nel vano scala

Quello associato all'unità in questione è quello posto in posizione mediana, avente codice 00403548.

La produzione di acqua calda sanitaria per l'immobile residenziale è realizzata con la medesima caldaia già descritta in precedenza, e posta sul lastrico solare.

Lo scarico delle acque reflue domestiche è ovviamente convogliato nelle fognature comunali.

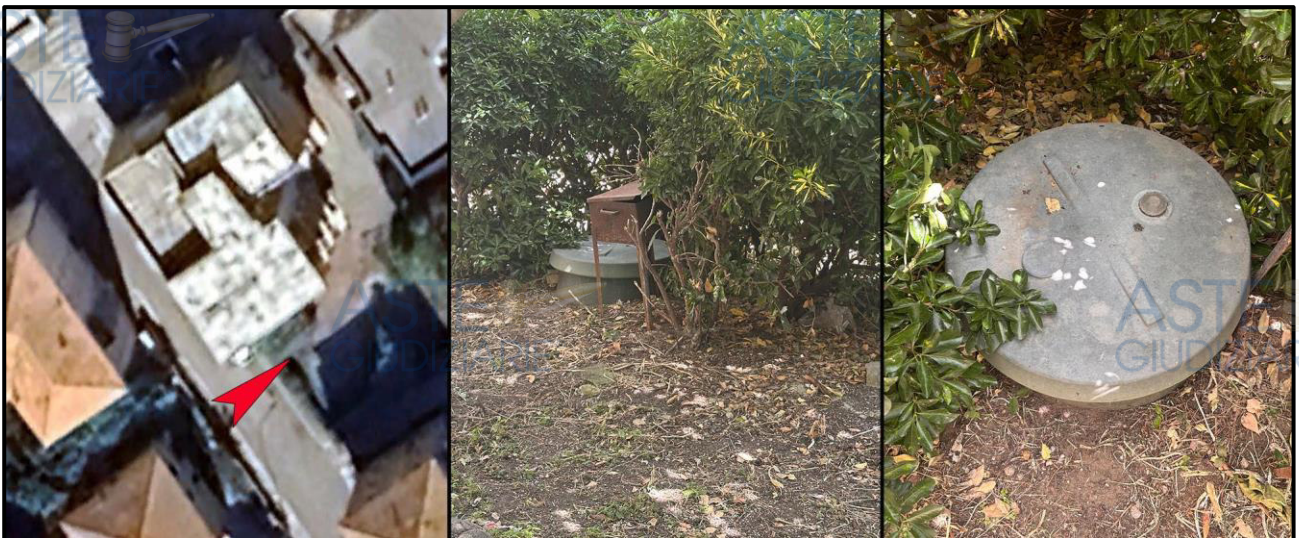
E' bene precisare come anche l'autorimessa sia dotata di adduzione idrica; anch'essa, fa capo al medesimo contatore.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

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

L'immobile principale, a destinazione abitativa, come visto, è dotato di una caldaia descritta in precedenza che provvede al riscaldamento degli ambienti mediante radiatori, e alla produzione di acqua calda sanitaria.

Tale caldaia è alimentata dalla fornitura di gas GPL; il serbatoio, interrato, è posto sul fronte tergale, nella pertinenza comune; secondo quanto affermato dal debitore (non è stato possibile verificare la cosa) quel serbatoio è ad uso esclusivo del compendio oggetto della presente, poiché nel tempo altri condòmini, che usufruivano di quel servizio, hanno provveduto a "staccarsi" dal serbatoio condominiale.



Impianto gas: serbatoio GPL nella pertinenza comune, foto aerea e dettaglio

La norma di riferimento per i vani in cui sono collocati apparecchi a gas GPL (come il piano cottura) è la norma UNI 7131, *"Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione: progettazione, installazione, esercizio e manutenzione"*.

In questo caso, l'ambiente ove è sito il piano cottura non è dotato dei fori richiesti, e per la precisione uno alto (di areazione) ed uno basso (di ventilazione). E' però presente una cappa areante per l'espulsione dei fumi, di cui non è stato però possibile verificarne la condotta fino alla copertura.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente è posto al piano terzo di un fabbricato condominiale, raggiungibile da una scala comune, priva di mezzi di sollevamento persone e/o cose, mentre l'autorimessa è ubicata al piano terra, con accesso diretto dal fronte strada.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regola in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Gli immobili residenziali posti in fabbricati di altezza minore di 24 m (come nel caso della presente), non necessitano di particolari disposizioni antincendio.

Sarebbe invece opportuno, in presenza di serbatoi interrati di gas GPL, la presenza di almeno un estintore portatile, che invece non è stato rinvenuto.

PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica



CONSIDERAZIONI GENERALI

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione. In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendica A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, verrà redatto l'attestato soltanto per l'immobile oggetto della presente avente funzione abitativa. Ovviamente verrà tralasciata l'autorimessa.

L'A.P.E., in generale, ha validità di 10 anni dalla presentazione, salvo trasformazioni che ne vadano a modificare caratteristiche planimetriche, strutturali, prestazionali, e/o la proprietà.

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 15/07/2025 con il software Epix Termolog 15 ed inviato in data 16/07/2025 al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il riepilogo degli impianti presenti (per l'unità principale, con esclusione dell'autorimessa al piano terra) è il seguente:

- **Riscaldamento:** caldaia a GPL PN 24,0 kw + stufa a pellet PN 12,7 kW + camino a legna PN 11 kW (supposti)
- **Produzione ACS:** caldaia a GPL PN 24,0 kw
- **Raffrescamento:** 3 PdC mono, PN complessiva 8,69 kW

Si precisa che le pompe di calore, nonostante la funzione doppia potenziale caldo/freddo, sono state conteggiate nel certificato solo nella loro funzione di raffrescamento.

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 124,23 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposto la posa in opera di coibentazione del solaio di copertura; tale intervento permette il passaggio in classe B, con un valore di 81,62 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 16/07/2025
- Certificato software Termolog

A.P.E.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
(ai sensi del D.M. 26/06/2015)



UBICAZIONE

Via Granducato di Toscana 54 (già via Piave 43), Loc. Marina di Grosseto (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Grosseto, Foglio 104 - Particella 382 - Subalterno 17 _ Cat. A/4

PROPRIETA'

proprietà 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 15

DATA RILASCIO

Certificato n° 22/2025, Rilascio in data 15/07/2025; Progressivo Siert n° 0000918152



DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

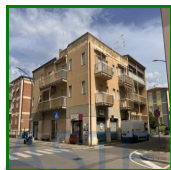
Oggetto dell'attestato

- ☐ 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:

Dati identificativi



Comune: Grosseto
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA GRANDUCATO DI TOSCANA 54
Piano: 3
Interno:
Coordinate GIS: 42.7163 N; 10.9852 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1980
Superficie utile riscaldata (m²): 77.64
Superficie utile raffrescata (m²): 77.64
Volume lordo riscaldato (m³): 311.76
Volume lordo raffrescato (m³): 311.76

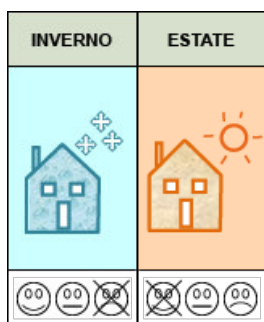
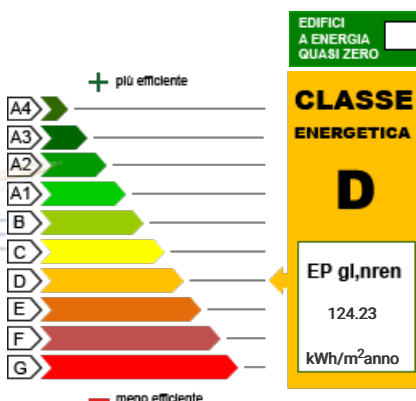
Comune catastale	Grosseto (E202)	Sezione	Foglio	104	Particella	382
Subalterni	da 17 a 17	da a	da a	da a	a	

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
fabbricatoPrestazione energetica
globale

Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2(62.02)

Se esistenti:

0

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	579 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 124.23 kWh/m ² anno
☐ Gas naturale		
☒ GPL	441 Sm ³	
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 136.99 kWh/m ² anno
☒ Biomasse solide	2655 kg	
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO ₂ 32.17 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
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	6.4	B (81.72 kWh/m ² anno)	B 81.72 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	311.76	m ³
S - Superficie disperdente	200.34	m ²
Rapporto S/V	0.6426	
EP _{H,nd}	131.66	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0203	-
Y _{IE}	0	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	Caldaia standard	2000			24			
	Stufa o caminetto	1980		GPL Biomasse solide Biomasse solide	11	0.59 n _h	133.81	90.28
	Caldaia standard	2013			12.7			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2016		Energia elettrica	2.62			
	HP elettrica aria-aria	2016		Energia elettrica	2.64	0.78 n _c	3.18	13.18
	HP elettrica aria-aria	2016		Energia elettrica	3.41			
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		GPL	24	0.76 n _w	0	20.77
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Stufa o caminetto	1980		Biomasse solide	11			
	Caldaia standard	2013		Biomasse solide	12.7			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

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.

consigliabile coibentazione solaio di copertura

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLO COLANTUONI, 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	APE redatta per procedura tribunale grosseto 77-2024; presente caldaia a GPL 24 kw, stufa a pellet 12,7 kw e camino per riscaldamento; 3 pdC mono per raffrescamento, PN complessiva 8,69kw.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 15/07/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

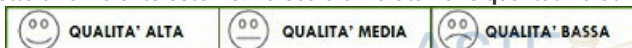
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

RIQUALIFICAZIONE 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.

Data Ape:15/07/2025


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data
16/07/2025 L'APE id: 0000918152 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23
octies L.R. 39/2005 n. 000299532

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.104.382.17


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®





20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone Giuridiche
col n. 604



Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

Dichiarazione di esito positivo della Verifica di Sorveglianza Periodica
sul

CERTIFICATO N. 65
di garanzia di conformità

rilasciato a

Logical Soft S.r.l.

Via Giuseppe Garibaldi 253 – 20033 Desio (MI)
P.IVA 03167390966 - prot. N. 70

Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

Certifica

che il software applicativo
Termolog EpiX - Versione 7 rel. 2016.43

Ha superato positivamente la Verifica di Sorveglianza Periodica
conclusasi in data 13 gennaio 2022



Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 gennaio 2022