

PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 131/2022 R.G.E.I.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (00884060526)
contro

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Dr. Giuseppe Ciccone
C.T.U. Ing. Mauro Masetti
Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti
di un immobile sito in Loc. Braccagni, Grosseto (GR):

- NCEU Grosseto, Foglio n° 15, Particella n° 86, Subalterno n° 1 (graffato P.23 S.16) - Cat. A/4

PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso

PDF Eraser Free**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 all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 29/01/2010;
- essere stato nominato in data 16/05/2023 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 131/2022, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (c.f. 00884060526) contro I e

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Grosseto (GR), in fraz. Braccagni, via Elena Lucrezia Cornaro 10, e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 15, Particella n° 86, Subalterno n° 1 (graffato p.23 sub.16), cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 340,86 €;



Individuazione del compendio – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

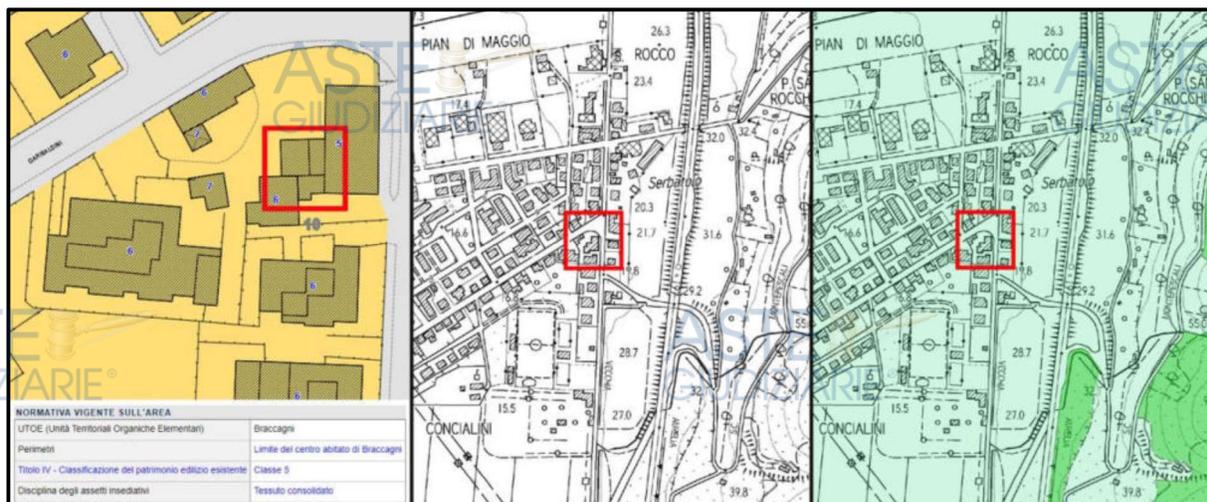
Il compendio, di proprietà dei due esecutati, ciascuno per la quota di 1/2, è composto da un'unità residenziale che si sviluppa ai livelli terra e primo di un fabbricato isolato.

Il bene è correttamente ed univocamente identificato, mentre per la conformità catastale ed urbanistica si rimanda interamente alla perizia del CTU, Ing. Masetti.

L'immobile fa parte di un fabbricato compreso dal Regolamento Urbanistico di Grosseto in un tessuto consolidato, assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68; il fabbricato è di classe 5, in una scala decrescente di pregio da 1 a 7; né il fabbricato stesso, né l'area su cui esso insiste, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (fa

PDF Eraser Free

eccezione un uso civico individuato all'art. 142, lett. h) del medesimo D.Lgs., non riconosciuto dal Comune di Grosseto)



Analisi cartografica – Regolamento Urbanistico Grosseto e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 27/06/2023 in presenza del Custode nominato, DR. Giuseppe Ciccone, e del CTU Ing. Mauro Masetti.

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 dell'immobile.

In particolare è emerso che l'immobile, nonostante non risulti abitato dagli esecutati (che secondo la madre vivrebbero all'estero), si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione.



Accesso all'immobile: foto aerea e vista complessiva del fabbricato da Sud-Est

PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37

PDF Eraser Free**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.

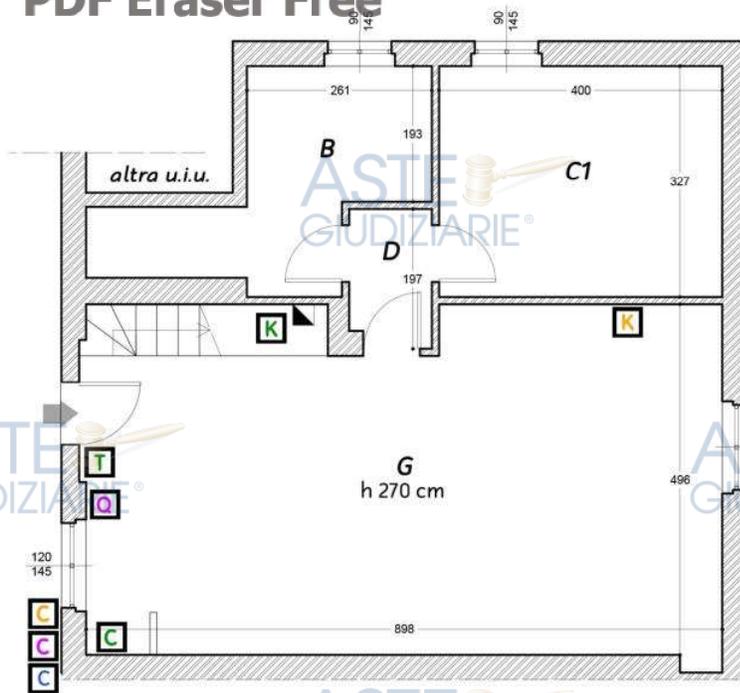
Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

- 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.

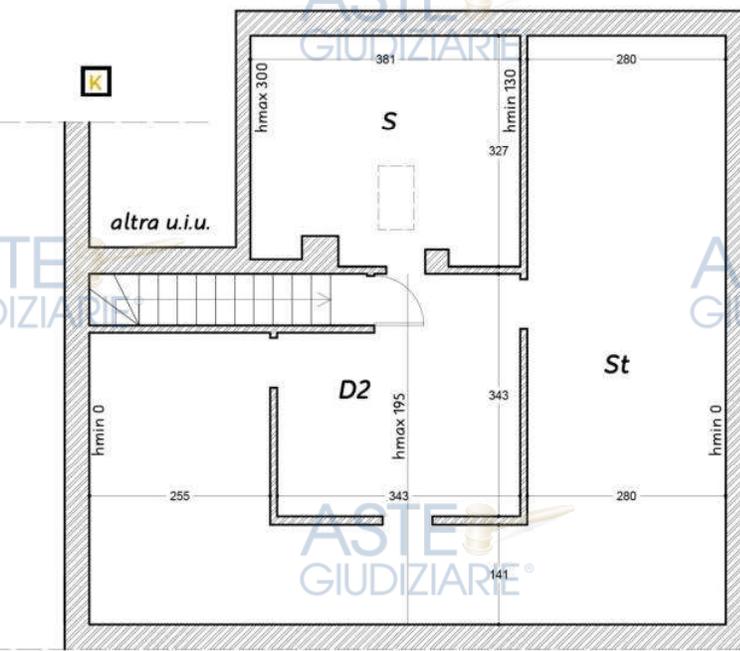
PLANIMETRIA IMMOBILE

PDF Eraser Free



LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q Lett. a) Quadro Elettrico
- C Lett. a) Contatore di fornitura
- C Lett. c) Caldaia
- T Lett. c) Termostato
- K Lett. c) Camino a legna
- C Lett. d) Contatore di fornitura
- C Lett. e) Contatore di fornitura
- K Lett. e) Piano cottura



AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento
G	Zona Giorno	Terra	43,75 mq	1/8 S.N.	5,47 mq	3,48 mq	⊘
D	Disimpegno	Terra	2,25 mq				
C	Camera	Terra	13,08 mq	1/8 S.N.	1,64 mq	1,31 mq	⊘
B	Bagno	Terra	9,10 mq	1/12 S.N.	0,76 mq	1,31 mq	✓
D2	Disimpegno	Primo	10,63 mq				
S	Soffitta	Primo	12,09 mq			0,45 mq	
St	Sottotetto	Primo	38,97 mq				

soddisfatto
 non soddisfatto
 da verificare

PDF Eraser Free

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



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore nella muratura esterna

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione residenziale; la fornitura elettrica giunge all'immobile sul fronte Sud, ove in un antrò ricavato nella muratura esterna è collocato il contatore; trattasi di un contatore elettronico monofase del tipo GEMIS, sostituito nel 2020, ed associato all'utenza 402-467-860.



Impianto elettrico: quadro principale al piano terra e dettagli impianto

All'interno dell'immobile, in prossimità dell'ingresso, è stato rinvenuto il quadro elettrico, così composto:

- 1x interruttore magnetotermico Sarel MA4,5
- 1x trasformatore per campanelli ABB-TM 15/12

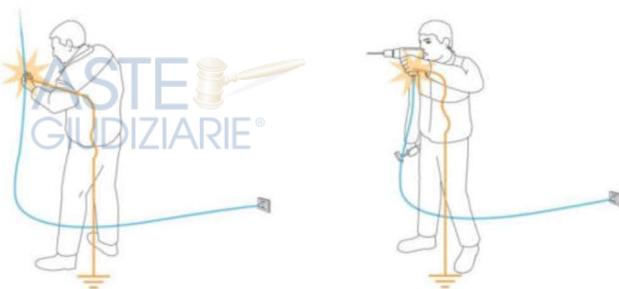
PDF Eraser Free

- 1 x interruttore differenziale Sarel-MID25A con sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 7 x interruttore magnetotermico Sarel-MA4,5 da 16 Ampère
- 3 x interruttore magnetotermico Sarel-MA4,5 da 10 Ampère

Da quanto appena descritto e dalle foto si capisce chiaramente come l'impianto elettrico sia perfettamente a norma rispetto alla normativa vigente; in particolare si può notare come i cavi siano sempre sottotraccia, sia presente la messa a terra, ed esista un interruttore differenziale a protezione dell'impianto stesso; il quadro è inoltre debitamente sezionato, in base alla norma CEI 64/08, che regola il sezionamento dell'impianto in base alla metratura dell'immobile ed alle dotazioni presenti.

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

PDF Eraser Free

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.

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 64/8 413.2.1.1

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

L'unità residenziale è ovviamente dotata di antenna condominiale per la ricezione dei canali televisivi, ben visibile in copertura, sul fronte tergale. E' altresì presente una parabola per la ricezione dei canali satellitari. All'interno dell'immobile, nonostante non vi siano apparecchi televisivi, sono poi state rinvenute alcune prese antenna.

PDF Eraser Free



Impianto radio-televisivo: cavo antenna all'intero dell'immobile; antenna e parabola in copertura

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare, a livello condominiale, se lo stesso 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 residenziale è dotato di 2 sistemi di riscaldamento.

Il primo sistema, di tipo tradizionale, è quello costituito da radiatori con elementi in alluminio posti nei singoli vani, ed alimentati da una caldaia murale a gas GPL, Beretta-Mynute S24 avente potenza nominale pari a 24,21 kW, posta nella zona giorno (celata solo da una tendina in bambù).

La stessa caldaia ha il condotto di espulsione fumi ben visibile in facciata.

In prossimità del portone di ingresso è stato poi rinvenuto il cronotermostato, di marca Watts Industries, per la regolazione e la programmazione giornaliera della temperatura dei vani.

Al piano terra, nella zona giorno, proprio sotto la scala che conduce al piano primo, è ben visibile un camino tradizionale a legna a camera aperta.

PDF Eraser Free



Impianto riscaldamento: caldaia, termostato, radiatore.

Non è ovviamente nota la potenza nominale, ma questo tipo di camino, in base alle dimensioni della bocca, raggiunge potenze approssimativamente equivalenti ai 9,0 kW odierni.

Il condotto di espulsione fumi termina in copertura, ove è ben visibile la canna fumaria.



Impianto riscaldamento: camino tradizionale a legna e canna fumaria in copertura

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

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile residenziale è ovviamente servito dall'utenza idrica; l'adduzione è posta sul fronte principale, in un vano ricavato nella muratura esterna, ove è stato rinvenuto il contatore; con tubazioni sottotraccia la fornitura arriva poi all'interno dell'immobile oggetto dell'analisi presente, dotato ovviamente di cucina e servizio igienico.

La produzione di acqua calda sanitaria è demandata alla stessa caldaia già descritta in precedenza.

PDF Eraser Free

Lo scarico delle acque reflue è convogliato invece alla fognatura pubblica.



Impianto idrico: contatore in vano ricavato nella muratura esterna

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

La caldaia usata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, già descritta in precedenza, è (presumibilmente) alimentata da gas GPL



Impianto gas: contatore GPL nella pertinenza

La signora che ha reso possibile l'accesso, madre di uno degli esecutati, non ha saputo rispondere se la fornitura fosse di gas GPL o di gas metano; il contatore a membrana, posto, al pari della fornitura idrica ed elettrica, sul fronte principale, in un contenitore in acciaio zincato, ha portata compresa tra i 0,06mc/h ed i 4mc/h, è di marca Dresser Italia, e risale all'anno 2010.

PDF Eraser Free

Inoltre reca la scritta "G2,5"; orbene, questi contatori sono tipici delle forniture di gas GPL; è per questo che è possibile affermare con precisione che la fornitura effettiva sia di gas GPL; la conferma arriva anche dalla ditta di revisione caldaie (La Tecno3 di Grosseto), che dichiara inoltre che l'ultima revisione effettuata risalga addirittura al 29/05/2014.

La norma di riferimento (prendendo per certo il fatto che sia alimentato da gas GPL) è la UNI 7129:2015, "Impianti a gas per uso domestico e similari alimentati da rete di distribuzione - Progettazione, installazione e messa in servizio"

Da un accesso agli atti presso il Comune di Grosseto risulta una pratica, la P.E. 97-995, risalente al 14/05/1997, avente ad oggetto "Installazione serbatoio GPL", nella quale si dichiara la posa in opera, interrato nella corte comune che fronteggia l'ingresso principale, di un serbatoio metallico rivestito in polipropilene, modello "Amico", avente capacità pari a Lt 1650, e contenente 720Kg di gas GPL [vedi allegati].

E' giusto segnalare che, in occasione dell'accesso all'immobile, non sono però stati rinvenuti né il coperchio del serbatoio nella pertinenza comune, né tanto meno recinzioni con segnaletica verticale ed estintori portatili, obbligatori in caso di serbatoi interrati. Infine, il vano in cui è posto il piano cottura non è dotato di cappa, ma è dotato sia di foro alto di areazione, che di foro basso di ventilazione.



Impianto gas: caldaia con espulsione fumi, piano cottura, fori areazione e ventilazione.

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

Il compendio si sviluppa ai piani terra e primo, collegati da una scala in muratura. Non sono presenti sistemi di sollevamento persone e/o cose.

PDF Eraser Free**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 interrato 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.

Per immobili a destinazione residenziale di altezza inferiore ai 24 m non sono previste particolari disposizioni antincendio.

Come già segnalato nel paragrafo relativo all'impianto a gas, in caso di presenza effettiva di un serbatoio interrato nella pertinenza contenente gas GPL sarebbe però opportuna la presenza di estintori portatili.

PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica

PDF Eraser Free

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'Appendice 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 per l'immobile avente destinazione residenziale.

L'ape ha validità 10 anni dalla data di presentazione, salvo cambiamenti volumetrici o interventi di riqualificazione energetica.

PDF Eraser Free**NCEU Grosseto, Foglio 62 – P.lla 566 – Sub. 3 - Progressivo Siert n° 632357**

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 27/06/2023 con il software Epix Termolog 13 ed inviato al portale SIERT in data 03/07/2023; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe E (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 66,86 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

Gli impianti presenti all'interno dell'immobile, si ricorda, che sono i seguenti:

- Riscaldamento: caldaia a GPL 24,21 kW _ solo PT
- Riscaldamento: camino a legna 9,0 kW _ solo PT
- Produzione ACS: caldaia a GPL 24,21 kW _ solo PT
- Raffrescamento: assente

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposta la posa in opera di capotto da 10 cm per le strutture opache esterne; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe C, con un valore di 39,45 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 03/07/2023
- Certificato software Termolog

PDF Eraser Free

A.P.E.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del D.M. 26/06/2015)



UBICAZIONE

Via Elena Lucrezia Cornaro 10, Loc. Braccagni - Grosseto (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Grosseto, Foglio 15 - Particella 86 - Subalterno 1 (graffato P.23-S.16) - Cat. A/4

PROPRIETA'

----- 1/2 - ----- quota 1/2

TECNICO INCARICATO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 15/2023, Rilascio in data 27/06/2023; Progressivo Siert n°0000632357

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
 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: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi



Comune: Grosseto
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA ELENA LUCREZIA CORNARO PISCOPIA EX VIA AURELIA SUD 10
Piano: T-1
Interno:
Coordinate GIS: 42.8733 N; 11.0756 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 92.7
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 338.3
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Grosseto (E202)			Sezione		Foglio	15	Particella	86
Subalterni	da	1	a	1	\ 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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>EP gl,nren 66.86 kWh/m²anno</p>	<p>Riferimenti 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 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 checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	22 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 66.86 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	319 Sm ³	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 80.22 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	1901 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 15.7 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	POSA IN OPERA CAPPOTTO SPESSORE 10 CM SU PARETI ESTERNE	NO	7.2	C (39.45 kWh/m ² anno)	C 39.45 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	338.3	m ³
S - Superficie disperdente	214.6	m ²
Rapporto S/V	0.63	
EP _{H,nd}	123.36	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0251	-
Y _{IE}	0.186	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	Stufa o caminetto	1950	codice catasto omesso	Biomasse solide GPL	9	0.94 n _h	80.18	51.4
	Caldaia standard	2011	codice catasto omesso		24.21			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2011	codice catasto omesso	GPL	24.21	0.77 n _w	0.04	15.46
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Stufa o caminetto	1950		Biomasse solide	9			
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 posa in opera cappotto esterno 10 cm su pareti opache esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> 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 131/2022 Tribunale Grosseto. Su due livelli, ha caldaia a GPL per riscaldamento e produzione ACS, oltre a camino a legna al PT. Assente il raffrescamento.	

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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 27/06/2023

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.

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



Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana

<http://siet.regione.toscana.it>



Data Ape:27/06/2023



Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 03/07/2023 L'APE id: 0000632357 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000076025

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.15.86.1





Comitato Termotecnico Italiano

Energia e Ambiente



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

CERTIFICATO N. 54
di garanzia di conformità

rilasciato a:

Logical Soft S.r.l.
Via Garibaldi 253 – 20033 Milano
P.I. 03167390966- prot. N. 62



Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente



certifica

che il software applicativo

TERMOLOG EpiX 6 versione 2015

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

è conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1.

La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.



Il Presidente

Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 febbraio 2015



PARTE IV

Allegati

**Planimetria catastale, Doc. Rinvenuta c/o Comune Grosseto,
Doc. identità tecnico incaricato**

MODULARIO
F. fig. 10nd. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

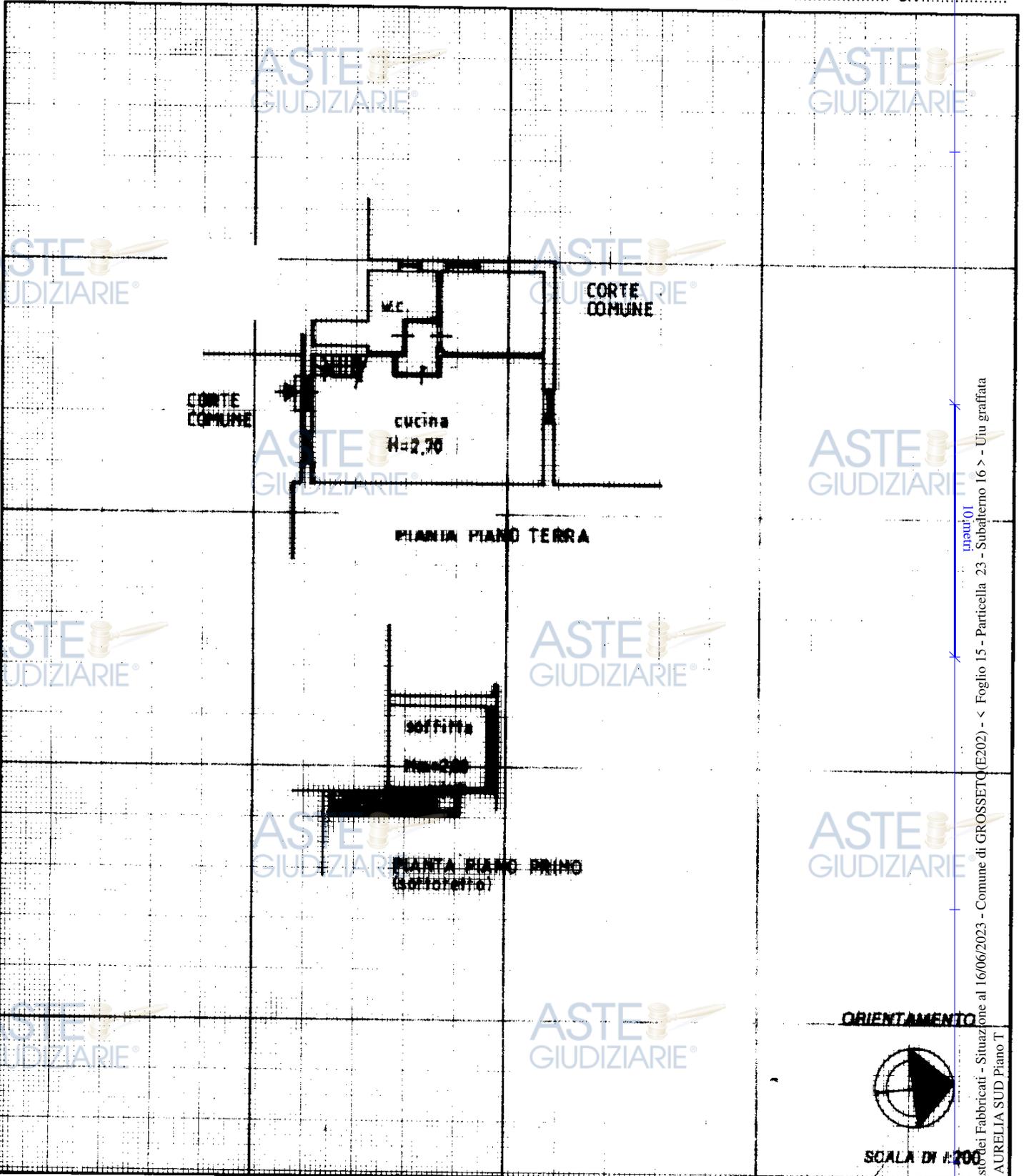
ASTE GIUDIZIARIE

MOD. 8N (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GROSSETO** via **AURELIA SUD - BRACCAGNI** civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2023 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio 15 - Particella 23 - Subalterno 16 > - Uiu graffiata
linea 01
VIA AURELIA SUD Piano T

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
DOTTARELLI ROLANDO

PDF Eraser Free



- Impianto stoccaggio GPL costituito da n° 1 serbatoio metallico interrato con involucro da lt. 1650 modello "AMICO".



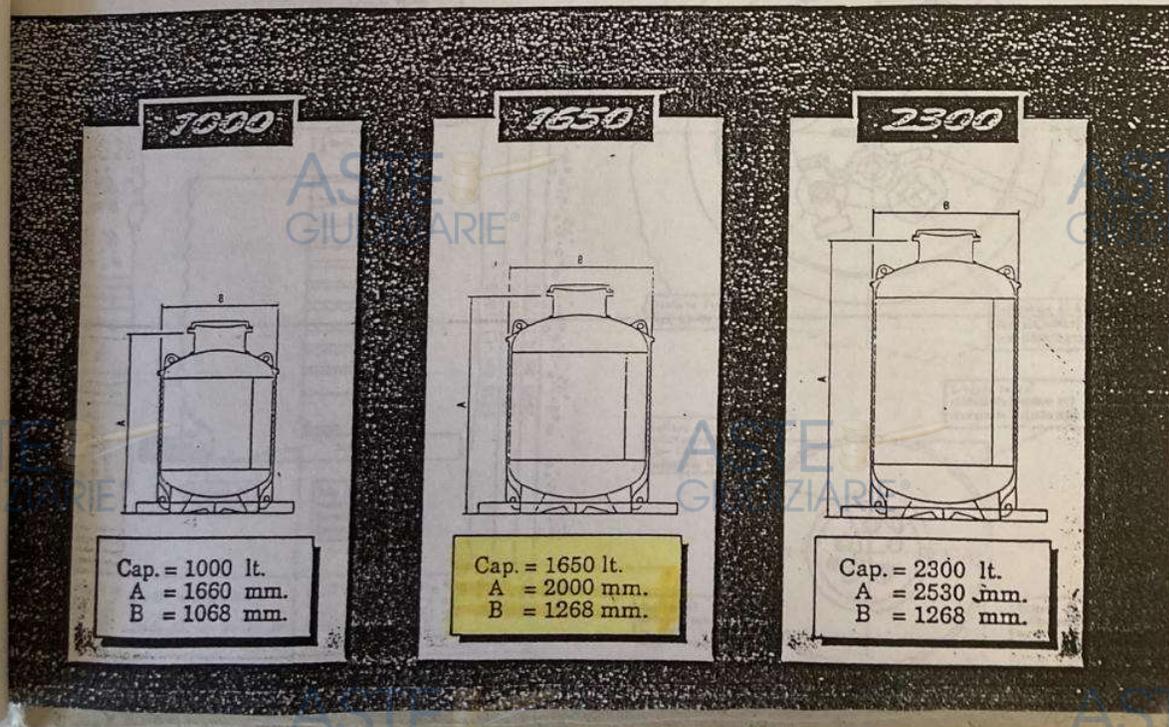
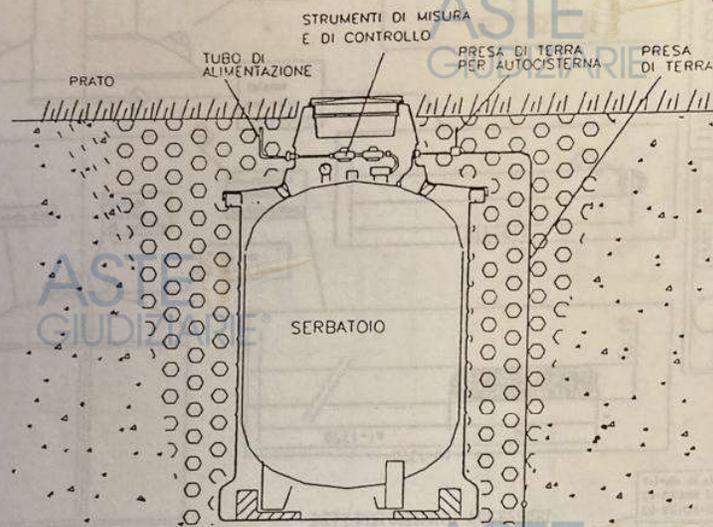
[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA

VIA AURELIA SUD, 8-RIACCAGI-GR

- DEPOSITO GPL - IN UN SERBATOIO INTERRATO - " AMICO "
- NON NECESSITA DI RECINZIONE - VEDI LETTERA CIRCOLARE
- Prof: n° P2168/ 4106 sott. 40 del 27 Settembre 1994.
- RIFERIMENTI D.M. 31.03.1984.

IL PROGETTISTA



PDF Eraser Free


Ministero dell' Interno
CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO
COMANDO PROVINCIALE DI
GROSSETO

97-995
18 APR. 1997

UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

A [REDACTED]
Via AURELIA, 8
BRACCAGNI
-GROSSETO-
e p.c. Al COMUNE GROSSETO

Prot. n° 471 /11747/97_ All.1

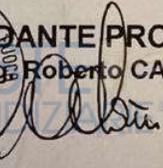
Si prega indicare nella risposta
il NUMERO di protocollo.

OGGETTO: SERBATOIO PER G. P. L. DELLA CAPACITA' DI LT 1000
DESTINATO ALLA INSTALLAZIONE INTERRATA DEL TIPO:
IN GUSCIO DI POLIETILENE AD ALTA DENSITA'
A SERVIZIO DI CIVILE ABITAZIONE
SITO IN Località Via AURELIA, 8 - BRACCAGNI -.

Esaminato ai soli fini antincendio il progetto relativo al serbatoio per g.p.l. in
oggetto indicato, questo Comando esprime parere **favorevole**, ai soli fini antincendi, alla
sua installazione a condizione che venga realizzato come da grafici e relazione tecnica
presentati, di cui si restituisce copia debitamente firmata, e con l'osservanza inoltre delle
seguenti prescrizioni:

- 1) rispettare tutta le norme di installazione e di esercizio di cui al D. M. 31/03/1984,
circolari del M.I. n° P2004 e P2005, anche se non specificatamente segnate nel
progetto, ma in quanto applicabili;
- 2) la posizione dell'autocisterna per il rifornimento deve essere tale da non
interferire con linee di traffico o movimento di autoveicoli;
- 3) in prossimità del serbatoio dovranno essere installati e tenuti in perfetta
efficienza almeno n° 2 estintori per fuochi di classe 89 B,C e n° 2 secchi di
sabbia;
- 4) le utenze alimentate dal serbatoio e la rete di adduzione dovranno essere
rispondenti alle norme di prevenzione incendi e/o alle norme UNI-CIG.

A lavori ultimati codesta ditta dovrà richiedere a questo Comando visita di
sopralluogo ai fini del rilascio del certificato di Prevenzione Incendi previsto dalle norme di
legge in vigore. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione tecnica specificata
in foglio allegato 1.


COMANDANTE PROVINCIALE
Ing. Roberto CATARSI.


CORPO NAZIONALE VIGILI DEL FUOCO
COMANDO PROVINCIALE
GROSSETO

caf

File FAV-AMI.WPS

Pagina 1