LOTTO 01 – CORPO A

UI identificata al Catasto di Castel Sant'Angelo (RI)
Foglio 17 P.lla 60 Sub.1 + P.lla 62 + P.lla 63
(Particella Complessa)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260218-057015-05944 VALIDO FINO AL: 18/02/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- [X] Intero edificio
- [ ] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

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

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [X] Altro: El 16-2024 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione : **Lazio**
Comune : **Castel Sant'Angelo (RI)**
Cod.Istat: 057015
Indirizzo : **Via Vittorio Veneto snc**
CAP 02010
Piano : T,1 - Interno : -
Coord. GIS : **Lat : 42.393720 ; Long : 13.030180**

Zona climatica :	**E**
Anno di costruzione :	**1940**
Superficie utile riscaldata (m²) :	**68,36**
Superficie utile raffrescata (m²) :	**0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) :	**309,29**
Volume lordo raffrescato (m³) :	**0,00**

Comune catastale	Castel Sant'Angelo (RI)			Sezione		Foglio	17	Particella	60
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

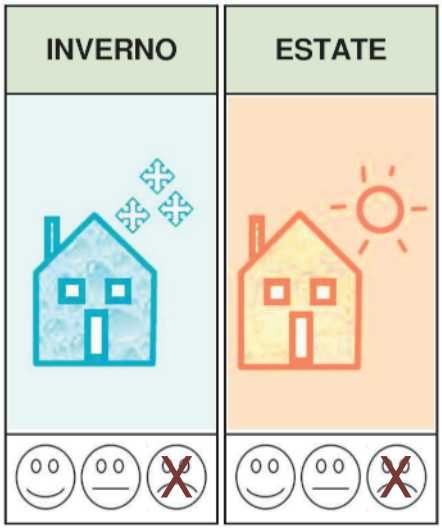
Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

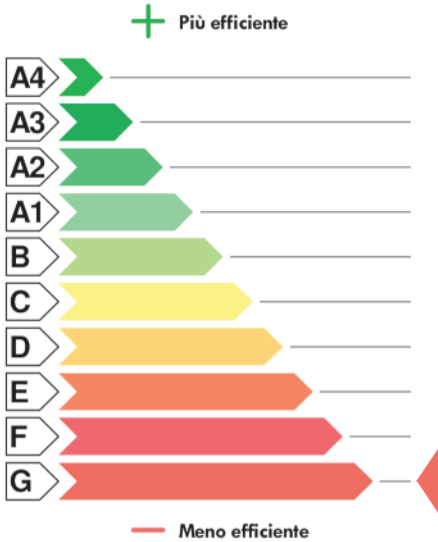
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

EPgl,nren

873,32

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (91,31)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02FEB_04.2026 VALIDO FINO AL: 17/02/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E.1 (1) - Edificio adibito a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- [X] Intero edificio
- [ ] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

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

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [X] Altro: El 16-2024 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione: Lazio
Comune: Castel Sant'Angelo (RI)
Indirizzo: Via Vittorio Veneto snc
Piano: T,1
Interno: -
Coordinate GIS: 42,39372 N; 13,03018 E

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1940
Superficie utile riscaldata: 68,36 m²
Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
Volume lordo riscaldato: 309,29 m³
Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			Castel Sant'Angelo (RI)			Sezione			Foglio			17			Particella			60	
Subalterni	da	3	a	3		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

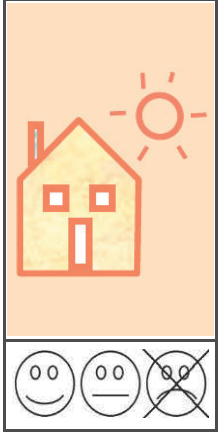
Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

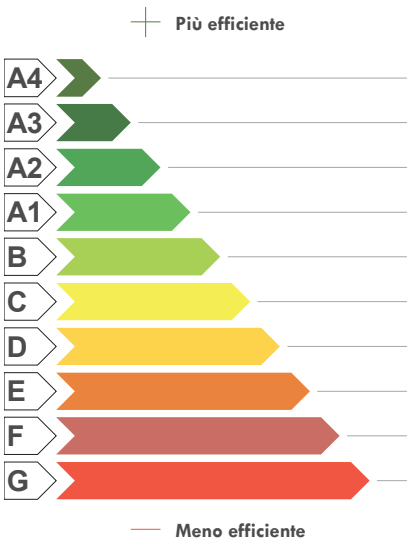
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

EPgl,nren

873,32

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (91,31)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
X	Energia elettrica da rete	357 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 873,32
X	Gas naturale	5.946 Sm³	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 2,45
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 172,18
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

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
REN3	Sostituzione generatore	No	3	*G (728,20 kWh/m² anno)*	G 728,20 *kWh/m² anno*

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	**0 kWh/anno**	**Vettore energetico:**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	309,29	**m³**
S – Superficie disperdente	283,28	**m²**
Rapporto S/V	0,916	
$EP_{H,nd}$	526,69	**kWh/m² anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0478	**-**
Y_{IE}	0,4270	**W/m²K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP_{ren}	EP_{nren}
Climatizzazione invernale	**Caldaia standard**	2002	00000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,62	η_H	2,26	846,29
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	**Caldaia standard**	2002	00000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,72	η_W	0,20	27,03
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
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.

Data sopralluogo: 27/03/2025
La classe di efficienza energetica indicata in questa attestazione è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria stimato. I valori riportati non indicano il reale consumo, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato che non tiene conto delle effettive abitudini degli occupanti ed utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata valutata in base alle caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare e degli impianti presenti. Nell'UI, oltre la caldaia a gas metano, di cui si è presa visione del libretto impianto, è presente un camino a camera aperta, alimentato a legna da ardere, di cui non si conoscono le caratteristiche tecniche nè il reale stato di funzionamento, pertanto quest'ultimo è stato escluso dal calcolo, non avendo informazioni di dettaglio a riguardo. Si è inoltre tenuto conto di quanto è stato possibile rilevare dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo per conto del Tribunale di Rieti, non potendo acquisire tuttavia informazioni di dettaglio circa le caratteristiche tecnologiche dell'involucro edilizio; si è quindi proceduto ad adottare specifiche ipotesi. Per quanto possibile, si è tenuto conto dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne ed apporti solari), dell'uso dell'edificio (temperature stagionali interne - ventilazione - fabbisogno di ACS – ecc…). La classe di efficienza energetica dipende anche dalla efficienza della produzione di calore. Eventuali differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente degli impianti all'interno dell'immobile e dell'edificio medesimo rispetto a quello ipotizzato nel periodo di calcolo standardizzato, oltre che da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate e da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati di base e durante la loro analisi. La validità della presente APE è subordinata al rispetto da parte di proprietario/occupante/terzo responsabile di quanto disposto all'Art. 6 Comma 5 del D.Lgs. 192/2005 ed all'Art. 6 commi 1-2-3 del D.M. del 26/06/2009 (MI.S.E. - Ministero dello Sviluppo Economico - Manutenzione Periodica della Caldaia e Controllo dei Fumi): il Soggetto Certificatore, dichiara che la validità massima di 10 anni è legata alla successiva allegazione all'APE in possesso del proprietario/acquirente/locatario/terzo responsabile del Libretto di Impianto, opportunamente aggiornato dopo avere effettuato interventi di manutenzione straordinaria e/o manutenzione di eventuali generatori ed eventuale controllo dei fumi, come previsto per legge, oltre che al rispetto da parte del proprietario/acquirente/locatario/terzo responsabile delle disposizioni legislative richiamate precedentemente. Nel caso non venissero eseguite le operazioni suddette, la validità dell'APE è limitata al 31 Dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio, ovvero al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui risale la prima scadenza non rispettata delle operazioni di controllo di efficienza energetica.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA GIOVANNELLI
Indirizzo	VIA LABRO 3, 02100 RIETI (RI)
E-mail / PEC	andrea_giovannelli@yahoo.it / andrea.giovannelli@ingpec.eu
Telefono / Fax / Mobile	0746-203503 / 0746-203503 / 339 7943839
Titolo	INGEGNERE LIBERO PROFESSIONISTA
Ordine/iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI (RI) AL N. A-558.
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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	La presente APE è stata redatta in qualità di CTU del Tribunale di Rieti, sulla base delle informazioni che è stato possibile acquisire in fase di sopralluogo, trattandosi di un Immobile oggetto di pignoramento giudiziario. Foglio:17;Particella:62 Foglio:17;Particella:63

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	**Sì**

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?	**Sì**
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**No**

Il presente attestato è 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: 18/02/2026 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI
ANDREA GIOVANNELLI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A-558
SEZIONE A

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.

Data sopralluogo: 27/03/2025

La classe di efficienza energetica indicata in questa attestazione è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria stimato. I valori riportati non indicano il reale consumo, ma sono il risultato di un cal

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Giovannelli
Indirizzo	Via Labro 3, Rieti
E-mail	andrea_giovannelli@yahoo.it andrea.giovannelli@ingpec.eu
Telefono	0746-203503
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Rieti
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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	La presente APE è stata redatta in qualità di CTU del Tribunale di Rieti, sulla base delle informazioni che è stato possibile acquisire in fase di sopralluogo, trattandosi di un Immobile oggetto di pignoramento giudiziario. Foglio:17;Particella:62 Fo

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**NO**

Il presente attestato è 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: 18/02/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI
ANDREA GIOVANNELLI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A-558
SEZIONE A


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
CA45573OV
COMUNE DI / MUNICIPALITY
RIETI
COGNOME / SURNAME
GIOVANNELLI
NOME / NAME
ANDREA
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
RIETI (RI) 30.01.1977
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
168
EMISSIONE / ISSUING
24.04.2023
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
30.01.2033
IT
504497


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
GVNNDR77A30H282R
ESTREMI ATTO DI NASCITA
89 pl sA-1977 057059
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA EUGENIO CIRESE, N. 6 RIETI (RI)
C<ITACA455730V9<<<<<<<<<<<<<<<
7701306M3301306ITA<<<<<<<<<<<6
GIOVANNELLI<<ANDREA<<<<<<<<<<<

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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò 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 è 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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 è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la 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.