

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

**PERIZIA DI VALUTAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON RELATIVE
PERTINENZE**

BENE SITO IN VIA MAZZOLA, 10 DEL COMUNE DI PIASCO E CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI SUL FOGLIO DI MAPPA 5 PART. 115 SUB. 9-28

A CURA DI:

Geom. Andrea Margaria, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Cuneo al n. 3492 con Studio Tecnico in Piazza C.Chiani,6/a – 12020 Brossasco (CN), C.F. MRGNDR96R26I470I,

PROPRIETÀ IN CAPO A:

■■■■ ■■■■ ■■■■■ ■■■ ■■■■■ ■■■ ■■■■■ ■■■■
■■■■■■■■■■ Usufrutto 1/1;

COMUNE DI VENASCA con sede in VENASCA (CN) C.F.:85001090043 Nuda proprietà 1/1

Brossasco, li 03/07/2025

Il Tecnico
Geom. Andrea Margaria

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

INDICE

• <u>Indice</u>	<i>pag.</i>	2
• <u>Premessa</u>	<i>pag.</i>	3
• <u>Incarico</u>	<i>pag.</i>	3
• <u>Data di riferimento della valutazione</u>	<i>pag.</i>	3
• <u>Bene oggetto di valutazione</u>	<i>pag.</i>	3
• <u>Situazione catastale</u>	<i>pag.</i>	5
• <u>Situazione urbanistica</u>	<i>pag.</i>	5
• <u>Provenienza dei beni</u>	<i>pag.</i>	5
• <u>Scelta del metodo di stima</u>	<i>pag.</i>	7
• <u>Determinazione del PMU (prezzo medio unitario)</u>	<i>pag.</i>	7
• <u>Determinazione del valore di mercato</u>	<i>pag.</i>	7
• <u>Conclusioni</u>	<i>pag.</i>	7

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

PREMESSA

Il bene oggetto di valutazione è pervenuto in capo al comune di Venasca a seguito di lascito testamentario, con la richiesta da parte del testatore che i proventi di questo bene fossero utilizzati dal comune a favore degli ospiti della casa di riposo di Venasca. Al fine di dare seguito alla volontà del testatore il comune di Venasca ha interesse che sia valutato il valore del bene per valutare l'inserimento all'interno dei beni che il comune intende alienare.

INCARICO

Premesso quanto sopra, il comune di Venasca a mezzo dell'ordinativo di lavoro n° 20 del 09/04/2025 ha incaricato lo scrivente alla redazione di perizia tecnica di valutazione del valore di mercato dei beni siti in Piasco in Via Mazzola, I O.

Assunto l'incarico il sottoscritto ha provveduto alla ricerca della documentazione catastale ed urbanistica relativa al bene oggetto di valutazione e mediante opportuni sopralluoghi, alla valutazione delle caratteristiche significative ed influenti ai fini della stima del valore commerciale.

Sulla base degli accertamenti eseguiti ed in seguito all'esame della documentazione e degli atti acquisiti, il sottoscritto ha redatto la presente perizia tecnica di stima.

DATA DI RIFERIMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA

La data di riferimento della perizia tecnica di stima è da intendersi riferita al giorno: 18/04/2025



Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di valutazione è situato all'interno della zona perimetrata dal vigente Piano Regolatore Generale (PRGC) come area RE ovvero area per gli insediamenti residenziali da mantenere allo stato di fatto.

L'immobile oggetto dell'elaborato tecnico si compone di alloggio sito al piano secondo dello stabile con le relative pertinenze: autorimessa e cantina al piano terra. Il condominio di cui sono parte i beni è stato realizzato nei primi anni 80 del secolo scorso e dall'epoca di costruzione ad oggi non ha subito particolari interventi di ristrutturazione. La disposizione degli spazi interni del quadrilocale è caratterizzata da ingresso dal vano scale comune in disimpegno che dà accesso alle 3 camere da letto, alla cucina, al bagno e al ripostiglio. Le finiture del bene sono tipiche del periodo di edificazione ad eccezione di quelle del bagno che sono di epoca più recente. Risulta meritevole di interventi di riqualificazione sia dal punto di vista meramente estetico sia dal punto di vista energetico, infatti, i serramenti installati sono, ancora, in legno con vetro singolo e le pareti perimetrali non sono isolate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Gli impianti, tutti, necessitano un ammodernamento per renderli più sicuri e attuali. Gli spazi comuni del condominio sono in discreto stato manutentivo.

I locali autorimessa e cantina situati al piano semi-interrato sono disposti in modo tale che è possibile renderli direttamente comunicanti tra loro.

Ad oggi il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Dettaglio delle superfici del bene oggetto di valutazione

IDENTIFICATIVO: A appartamenti-cantina-garage-magazzini: fgl. 22 part. 1505 sub. 5-18

DESTINAZIONE	CONSISTENZA LORDA	COEFFICIENTE	CONSISTENZA VIRTUALE
ALLOGGIO	80,00	100 %	80,00
BALCONI	10,00	15 %	1,50
CANTINE	10,70	25%	2,70
AUTORIMESSA	45,00	50%	22,50

Superficie virtuale complessiva: 106,70 mq

Vista esterna del complesso nel quale è inserito l'immobile

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

SITUAZIONE CATASTALE

Nominativo: **COMUNE DI VENASCA**
Codice fiscale: **85001090043**
Comune di: **PIASCO** Codice: **G575**
Immobili individuati: **2**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
○	F	Nuda proprietà' per 1/1	PIASCO(CN) VIA DELLE GAIDE Interno G9 Piano T	5	115	9	Cat.C/6	03	47 m ²	Euro: 92,24
○	F	Nuda proprietà' per 1/1	PIASCO(CN) VIA DELLE GAIDE Interno B4 Piano S - 2	5	115	28	Cat.A/2	01	5,5 vani	Euro: 267,01

SITUAZIONE URBANISTICA

Durante l'indagine urbanistica effettuata presso l'archivio comunale di Piasco sono state analizzate le seguenti pratiche rilasciate:

Concessione Edilizia del

Agibilità rilasciata il

A seguito del sopralluogo e della verifica effettuate le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto, mentre rispetto a quanto depositato presso gli archivi del comune di Piasco risulta necessario presentare pratica per "Esatta rappresentazione grafica dei locali al piano seminterrato per mancata trasmissione della planimetria aggiornata in seguito a sopralluogo del tecnico comunale del 13/08/1975" al fine di ottenere la piena regolarità urbanistica. Tale pratica sarà evasa dal sottoscritto entro 15 giorni e il bene sarà così commerciabile

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene oggetto di valutazione è pervenuto agli attuali proprietari a seguito di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] del 23/11/2023 Sede CUNEO (CN) Registrazione Volume 88888 n. 210100 registrato in data 09/05/2024 - Trascrizione n. 2878.1/2024 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 20/05/2024

SCELTA DEL METODO DI STIMA

Tutti gli scopi pratici della stima dei fabbricati e relative pertinenze (compravendita, permuta, divisione patrimoniale, ecc.) fanno ritenere il valore di mercato l'aspetto economico più rispondente. Condizione indispensabile per la stima di tale valore è l'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale che, nel caso specifico, risulta mediamente attivo, con una buona offerta, ma una richiesta non molto consistente. In considerazione di quanto espresso, lo scrivente opta per la scelta del metodo stima per coefficienti di differenziazione detto MCA

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

(Marketing Comparison Approach), in quanto visto il periodo storico a cui è riferito il valore del bene (valore attuale), si può constatare che il mercato non è soggetto a speculazione. Il valore determinato con questo metodo di stima risulta verosimile anche utilizzando valori desunti da pubblicazioni del settore immobiliare opportunamente mediati.

Proseguendo con l'analisi del metodo di stima scelto si espleta come verrà svolta la stima:
Il valore dell'immobile con le relative pertinenze (V_m) è dato da:

$$V_m = p.m.u. \times \text{consistenza (mq. Virtuali)} =$$

Dove:

V_x = valore di mercato da determinare

$p.m.u.$ = prezzo medio unitario

Si rammenta che la determinazione del $p.m.u.$ è ottenuta

$$p.m.u. = (\text{prezzo di inserzione} / \text{consistenza}) \times \text{coefficienti di differenziazione} =$$

così da renderlo comparabile con il bene oggetto di stima. Tale procedimento viene semplificato utilizzando la tabella del MC

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

DETERMINAZIONE DEL p.m.u. con tabella MCA

NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	03/07/2025 Quadrilocale	03/07/2025 Mansarda	03/07/2025 Bilocale Via Roma	03/07/2025 Quadrilocale
Descrizione sintetica				
Indirizzo	Via G. Giolitti	Via delle Gaide	Via Roma	Via Isola Inferiore
Localizzazione	Piasco	Piasco	Piasco	Piasco
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	122	109	68	80
Richiesta (Euro)	95.000	50.000	55.000	68.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	779	459	809	850
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)				
Cielo/terra - Porzione				
Piano	secondo	terzo	terzo	terra
Condizioni di manutenzione	medio	medio	medio	buone
Livello impiantistico	scarso	buone	medio	medio
Esposizione				
Presenza ascensore	NO	SI	NO	NO
Presenza Box auto	SI	NO	NO	NO
Presenza Posti Auto	NO	NO	NO	NO
Presenza Cantine	SI	SI	SI	SI
Presenza area sterna esclusiva	NO	NO	NO	SI
Altro				
Classificazione Energetica (se disponibile)	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	https://www.immobiliare.it/annunci/118601031/	https://www.immobiliare.it/annunci/119839458/	https://www.immobiliare.it/annunci/116281917/	https://www.immobiliare.it/annunci/113838455/
Foto				

AGGIUSTAMENTI (*)	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione		SIMILE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
%		0%	0%	5%	5%
Aspetti Archit. e caratteristiche generali del fabbricato		SIMILE	INFERIORE	SIMILE	SIMILE
%		0%	5%	0%	0%
Piano		SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
%		0%	0%	-5%	0%
Stato manutentivo		SIMILE	INFERIORE	SIMILE	SUPERIORE
%		0%	5%	0%	-10%
Livello impiantistico		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Dimensioni		SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
%		0%	-5%	-5%	0%
Altro		SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
%		0%	5%	5%	0%
Trattativa Commerciale %		-12%	-12%	-12%	-12%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-12%	-2%	-12%	-17%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		685	450	712	706

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

638,00

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sostituendo ai simboli i valori precedentemente ottenuti si ottiene il Valore di mercato (Vm).

$Vm = p.m.u. \times \text{consistenza (mq. Virtuali)}$

$Vm = 617,00 \text{ €/mq} \times 106,7 \text{ mq.} = 65.833,90 \text{ €} - 66.000,00 \text{ euro}$

CONCLUSIONI

Data la collocazione del fabbricato sul territorio comunale di Piasco, nonché di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dello stato di manutenzione dell'immobile, dei lavori necessari per la fruizione e l'ammodernamento dell'edificio, a giudizio del sottoscritto il più probabile valore dell'immobile oggetto di valutazione, determinato secondo la Stima del Valore di mercato in euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Brossasco, li 03/07/2025

Il Tecnico redattore
Geom. Andrea Margaria

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di PIASCO (G575) provincia CUNEO
Soggetto individuato	COMUNE DI VENASCA sede in VENASCA (CN) (CF: 85001090043)

1. Immobili siti nel Comune di PIASCO (Codice G575) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		5	115	9			C/6	3	47m²	Totale: 53 m²	Euro 92,24 Lire 178.600	VIA DELLE GAIDE Interno G9 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		5	115	28			A/2	1	5,5 vani	Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte**: 98 m²	Euro 267,01 Lire 517.000	VIA DELLE GAIDE Interno B4 Piano S - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,50 m² 47 Rendita: Euro 359,25

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VENASCA	85001090043*	(2) Nuda proprietà' 1/1
2			(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di del 23/11/2023 Sede CUNEO (CN) Registrazione Volume 88888 n. 210100 registrato in data 09/05/2024 - Trascrizione n. 2878.1/2024 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 20/05/2024	

Totale Generale: vani 5,50 m² 47 Rendita: Euro 359,25

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2025

Data: 04/07/2025 Ora: 15.31.04 pag: 2 Fine

Visura n.: T253062/2025

Visura telematica

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

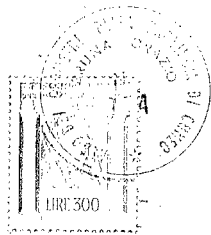
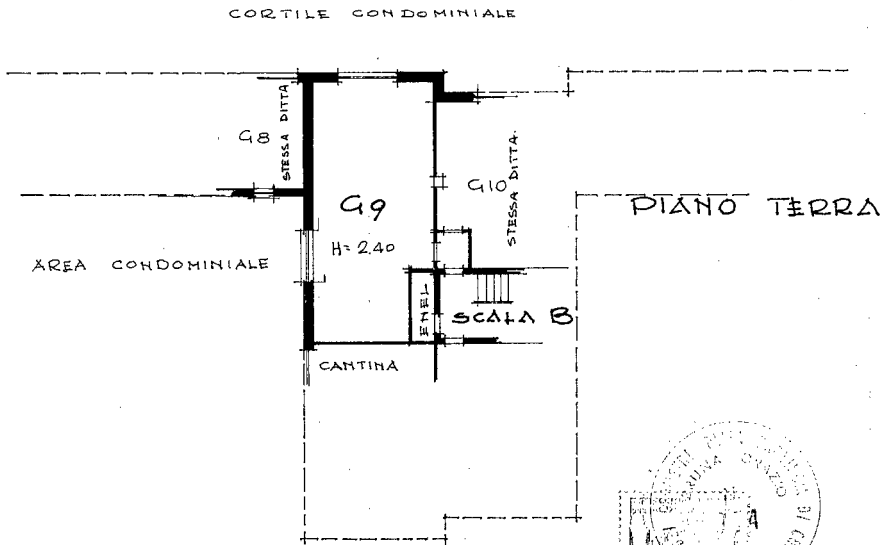
Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIASCO Via delle GAIDE
Ditta MONTE ROFFARELLO ALBERTO MNG IRT 3418G575C
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CUNEO

SCHEDA MRA 9



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4557

Compilata dal GEOM.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ORAZIO BRUNA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CUNEO
DATA 10-6-80
Firma: [Signature]

U.R.S.-OFFICINA C.V.-ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

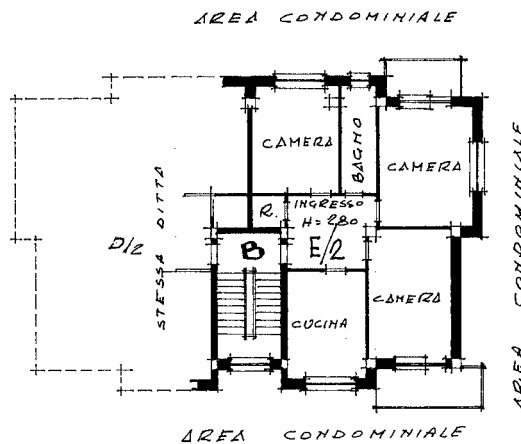
Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

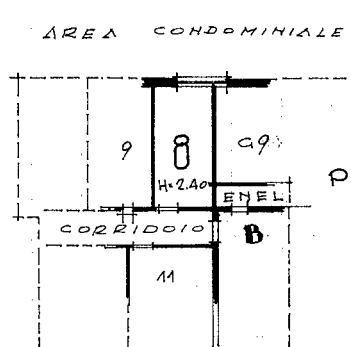
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIASCO Via delle GAIDE
Ditta MONCE ROFFARELLO ALBERTO MNG LRT 34.18 C. B/5C
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CUNEO

SCHEDA MRA 18

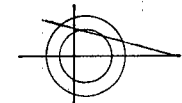


PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

15/04/1981

Compilata dal GEOM.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ORAZIO BRUNA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CUNEO

DATA
Firma: Oratio Bruna

URS-OFFICINA C.V.-ROMA

Ultima planimetria in atti

LO Studio P – studio tecnico associato
Geom. Paolo Demichelis – Geom. Andrea Margaria

Piazza Costanzo Chiari, 6A - 12020 Brossasco (CN)
tel. / fax. 0175 055141
e.mail lostudiop@libero.it

APPENDICE ALLA:

**PERIZIA DI VALUTAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON RELATIVE
PERTINENZE**

BENE SITO IN VIA MAZZOLA, 10 DEL COMUNE DI PIASCO E CENSITO AL CATASTO
FABBRICATI SUL FOGLIO DI MAPPA 5 PART. 115 SUB. 9-28

Vista la suddivisione della proprietà dei beni oggetto della perizia pari a:

1/1 di nuda proprietà in capo al **comune di Venasca**

1/1 di usufrutto in capo a [REDACTED]

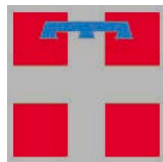
Si specifica che in caso di alienazione del bene entro il **31/12/2026** essendo l'età del usufruttuario compresa tra **64 e 66** il valore di nuda proprietà e di usufrutto risultano essere entrambi del **50%**, come desumibile dal coefficiente indicato nell'allegato I al D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 e confermato dall'art. 1, comma 3, del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024).

Coefficiente riportato in tabella per età usufruttuario tra 64 e 66 anni: 20 saggio in vigore 2,5%
Ne deriva quindi un valore dell'usufrutto uguale a quello della nuda proprietà alle condizioni attuali.

Per tanto in caso di vendita la somma dovrà essere ripartita in quote uguali.

Brossasco, li 27/10/2025

Il Tecnico
Geom. Andrea Margaria



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 213678 0020

VALIDO FINO AL : 31/12/2026



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari
 numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:
 20

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Regione: PIEMONTE
 Comune: PIASCO
 Indirizzo: VIA MAZZOLA 10
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.5729 7.4625

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1973
 Superficie utile riscaldata (m²): 83.72
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0
 Volume lordo riscaldato (m³): 340.49
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0

Comune catastale: G575 Sezione: Foglio: 5 Particella: 115
 Subalterni: Da: 28 A: 28 Da: A: Da: A:
 Altri subalterni:

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

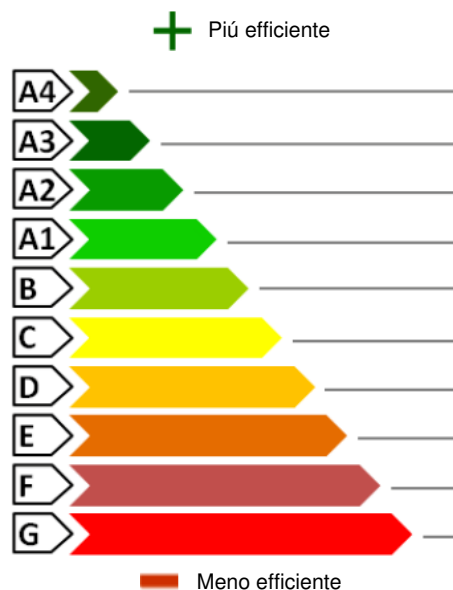
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

F

EP_{gl,nren}
(kWh/m²anno):
347.77

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

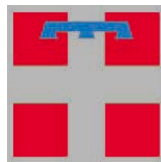
Se nuovi:

A1

EP_{gl,nren}
(kWh/m²anno):
103.01

Se esistenti:

EP_{gl,nren}
(kWh/m²anno):



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 213678 0020

VALIDO FINO AL : 31/12/2026



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 annual-mente dall'immobile secondo un uso standard.

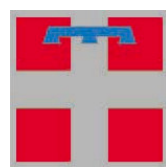
Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica	153.0	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno) 347.77
☒	Gas naturale	2904.0	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} (kWh/m ² anno) 0.86
☐	Gasolio e Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) 67.39
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	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						CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)		
REN3	sostituzione con nuova caldaia a condensazione	NO	10.4	315.21	F	F EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno): 315.21



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 213678 0020
VALIDO FINO AL : 31/12/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

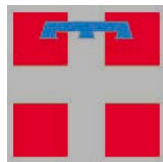
Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
				Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	340.49	m ³
S - Superficie disperdente	222.51	m ²
Rapporto S/V	0.6535	
EP _{H,nd}	247.62	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0284	-
Y _{IE}	0.5578	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 Nominal e (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard FER - FERRELLA ZIP F 24	2008		Gas naturale	24.0	0.76 η_h	0.8	325.2
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard FER - FERRELLA ZIP F 24	2008		Gas naturale	24.0	0.81 η_w	0.06	22.57
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 213678 0020

VALIDO FINO AL : 31/12/2026



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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA MARGARIA / GEOM. ANDREA MARGARIA	
Indirizzo	piazza Costanzo Chiari 6/a BROSSASCO (CUNEO)	
E-mail	margaria_andrea@libero.it	
Telefono	0175055141	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine / iscrizione	Geometri e geometri laureati / 3492	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, 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. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

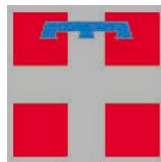
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione

28/10/2025

Firma o firma del tecnico o firma digitale

MARGARIA ANDREA N. 213678



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2025 213678 0020

VALIDO FINO AL : 31/12/2026



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, pro-dotta 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.