



---

## ALLEGATO A

### LOTTO 1 - APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO PRIMO

#### DESCRIZIONE

Appartamento trilocale, situato al piano primo del “Condominio Breda 3” in via Laura Bianchini a Collebeato (BS), meglio descritto nell'allegata “scheda illustrativa immobile 1”, approvata con il Piano delle alienazioni 2024/2026.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 30 luglio 2024 Codice Identificativo 1705700008924 redatto e sottoscritto da Marcello Adami Ricci iscritto al n.ro 22678 dell'Elenco dei soggetti certificatori accreditati dalla Regione Lombardia (classe energetica A1).

#### DATI CATASTALI

NCT foglio 4 particella 401 sub. 10

Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani

Superficie catastale Totale 88 m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup>

Rendita € 325,37

#### PREZZO A BASE D'ASTA

€ 233.000,00 (euro duecentotrentatremila/00)

#### DEPOSITO CAUZIONALE

10% del Prezzo a base d'Asta: € 23.300,00 (euro ventitremilatrecento/00)



## **SCHEDA ILLUSTRATIVA IMMOBILE N. 1**

### **APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO PRIMO VIA LAURA BIANCHINI N.9**

L'immobile oggetto di stima, denominato Immobile n. 1 "APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO PRIMO", è un appartamento acquisito al patrimonio comunale disponibile a seguito di cessione nell'ambito del Piano Attuativo denominato CIS1, come previsto all'articolo 7 punto 5 della Convenzione Urbanistica del Piano Attuativo denominato CIS1 sottoscritta in data 25/06/2014 con repertorio n. 16465 e raccolta n. 23653 Notaio Luigi Mazzola.

L'acquisizione dell'immobile è stata formalizzata con atto del Notaio Gianluigi Cisotto in data 14/11/2024 repertorio n.138.245 raccolta n. 26.506.

#### **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO AL QUALE APPARTIENE L'IMMOBILE 1**

Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima appartiene ad un complesso residenziale di nuova costruzione costituito da tre palazzine, disposte attorno ad un cortile centrale pavimentato con acciottolato e cemento colorato, ed ubicato al civico 9 della via Laura Bianchini a Collebeato (BS), identificato come "Condominio Breda 3".

Il cortile condominiale è di proprietà privata ad uso pubblico.

L'edificio, realizzato a seguito di rilascio del Permesso di Costruire n. 01/2016, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, collegati da un vano scala interno e da un ascensore condominiale, ed è costituito da sei appartamenti.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante verticale in muratura e cemento armato, copertura a falde, murature perimetrali di tamponamento coibentate con cappotto esterno di 14 cm di spessore e finitura ad intonaco civile tinteggiato, serramenti esterni in legno con scuri in legno e balconi provvisti di ringhiere metalliche.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è dotato degli impianti idrico, elettrico, fognario, telefonico e videocitofonico.

L'immobile versa in ottimo stato manutentivo e di conservazione, essendo stato completato nel 2024 (comunicazione di fine lavori protocollo n. 9301 del 31/07/2024).

L'agibilità dell'edificio è stata consegnata con segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 11351 del 30/09/2024 (Pratica n. SUED/2024/00017/AGI).

L'area risulta essere urbanizzata secondo gli impegni convenzionali assunti dai compartisti del Piano Attuativo CIS1 con Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 25/06/2014 con repertorio n. 16465 e raccolta n. 23653 Notaio Luigi Mazzola.

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE 1**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento trilocale, privo di autorimessa e locali accessori, ubicato al primo piano dell'edificio precedentemente descritto, caratterizzato da un'altezza interna di 2,70 m e da una superficie commerciale pari ad 85,00 mq.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, due bagni (uno finestrato completo di sanitari e doccia con rubinetteria ed uno cieco



uso lavanderia con sanitari, vaschetta ed attacchi lavatrice). Completano la dotazione dell'immobile due logge coperte, una in lato nord ed una in lato sud, entrambe dotate di presa d'acqua e predisposizione scarichi.

Per quanto concerne le finiture, l'unità immobiliare è dotata di porta di ingresso blindata, pavimenti e rivestimenti interni in gres porcellanato, battiscopa in legno, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con soglie in marmo e scuri esterni in legno laccato, logge con ringhiere in ferro e pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato.

L'alloggio è termoautonomo con pompa di calore elettrica (installata esternamente in nicchia dedicata, realizzata in muratura e chiusa mediante porta in ferro, ubicata sulla loggia in lato nord,) che alimenta l'impianto di riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. La regolazione della temperatura è per singolo ambiente, mediante termostato installato in ogni locale.

L'impianto di condizionamento è così composto: sola predisposizione delle unità interne (una in soggiorno e una nel disimpegno della zona notte) mentre l'unità esterna è già installata sulla loggia più in lato nord.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, comprensivo di induzione elettrica per l'angolo cottura, impianto videocitofonico, predisposizione dell'impianto di allarme.

Il contatore elettrico è già installato, ubicato in nicchia esterna comune in prossimità del cortile condominiale, con utenza da attivare.

Nella medesima nicchia esterna è collocato il contatore idrico, con utenza da attivare.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono depositate agli atti d'ufficio, unitamente alla certificazione di prima accensione della pompa di calore.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è identificata come segue: Sezione NCT, foglio 4, mappale 401, subalterno 10 (vedere *allegato 1 – scheda catastale*).

Il lotto mappale 401 confina:

- a nord con terreni agricoli privati;
- a est e ovest con proprietà private residenziali, edificate con medesimo piano attuativo;
- a sud con strada pubblica (Via Bianchini);

La palazzina affaccia su corte pavimentata privata ad uso pubblico e fronteggia la palazzina a tre piani fuori terra del medesimo condominio.

L'unità immobiliare è trasferita unitamente alle quote millesimali delle parti comuni, di seguito individuate:

- NCT, foglio 4, mappale 401, subalterno 21 - bene comune a tutti i subalterni (rampa carrabile, corsello coperto)
- NCT, foglio 4, mappale 401, subalterno 22 - bene comune ai subalterni dal n. 8 al n. 13 compresi (vano scala, ascensore, vialetto)
- NCT, foglio 4, mappale 381 - Quota di diritti condominiali relativa all'area urbana (verde di quartiere)
- È in corso di perfezionamento il trasferimento del NCT, foglio 4, mappale 401, subalterno 20 (cortile comune con servitù ad uso pubblico)



## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale è edificato il complesso immobiliare al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella zona urbanistica denominata "B2-Tessuti urbani e complessi edilizi unitari", nella quale i tessuti e i complessi edilizi sono realizzati sulla base di una progettazione unitaria dell'assetto insediativo e dei caratteri edilizi.

L'area pertinenziale del complesso immobiliare risulta assoggettata alla disciplina del Piano dei Servizi: standard urbanistico a servizio della residenza (SU1) "Verde Pubblico" e più precisamente "verde di vicinato" destinato alla libera fruizione.

Vedere allegato 2 – estratti di P.G.T.

## SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Il bene immobile oggetto di valutazione non è mai stato abitato ed attualmente risulta libero.

L'immobile è esente da qualsiasi altro peso, servitù, vincoli vari sia reali che personali, da gravami fiscali (arretrati di imposte inclusi) a qualunque titolo od ufficio dovuti, da privilegi inerenti o di sorta, da ipoteche od iscrizioni comunque pregiudizievoli, che possano determinare una diminuzione dell'appetibilità sul mercato immobiliare.

Sono asservite all'uso pubblico le aree private esterne individuate al mappale 381 (verde di quartiere) e al mappale 401 sub. 20 (cortile comune).

## CONSISTENZA

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale complessiva lorda ragguagliata pari a **85,00 m<sup>2</sup>** determinata come segue:

Dati catastali	Destinazione locali	SLP (mq)	Coefficienti di ragguglio catastali	Superficie catastale (D.P.R. 138 DEL 23/03/98)
NCT foglio 4, mappale 401, subalterno 10	Vani principali e accessori diretti	77,00 mq	1,00	77,00 mq
	Balconi terrazzi e simili comunicanti	27,00 mq	0,30 (fino a 25 mq) e 0,10 (> 25 mq)	7,70 mq
<b>SLP</b>				<b>85,00 mq</b>

dove la superficie è calcolata considerando la sommatoria:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (100%);
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.



Il caso in esame è interessato solo dalle voci a) e c), non essendo presenti cantine e/o box pertinenziali o altre aree scoperte pertinenziali.

#### STIMA SOMMARIA COMPLESSIVA

Come meglio precisato nella relazione “Determinazione del prezzo di riferimento da porre a base d’asta” del Responsabile dell’Area Tecnica (protocollo n. 10380/2025), per la stima dell’immobile è stata utilizzata la valutazione redatta dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia che, a seguito di sottoscrizione di accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa previa determina n. 38 del 21/02/2023, ha depositato al protocollo n. 11753 del 31/10/2023 la *“Relazione di stima di un’unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata in Collebeato (BS) di proprietà della società CAMPLANI S.R.L. ed oggetto di potenziale acquisizione al patrimonio comunale”*.

Detta stima è stata redatta dall’Agenzia con riferimento ad unità abitativa trilocale ubicata al piano secondo del medesimo fabbricato (sub.12), alla quale è attribuito un valore di mercato di € 233.000,00 (euro duecentotrentatremila/00), così determinato:  $m^2 85,00 \times \text{€}/m^2 2.744,53 = \text{€} 233.000,00$ .

Viste le caratteristiche dimensionali e qualitative del tutto simili tra i due immobili, si ritiene che le considerazioni e valutazioni economiche contenute nella stima dell’Agenzia delle Entrate possano essere estese anche all’unità in questione (Immobile 1 – sub 10).

Il prezzo di riferimento a base d’asta del lotto 1 (appartamento trilocale, piano primo, NCT foglio 4 particella 401 sub. 10) è pertanto pari a € 233.000,00 (euro duecentotrentatremila/00).



SCHEDA RIASSUNTIVA PARAMETRI URBANISTICI IMMOBILE N. 1

I dati riassuntivi riguardanti l'immobile sono:

<b>dati catastali</b>	NCT, foglio 4, mappale 401, subalterno 10
<b>Superficie commerciale lorda</b>	85,00 mq
<b>ubicazione</b>	Via Laura Bianchini n. 9
<b>piano</b>	Piano primo
<b>provenienza</b>	Cessione nell'ambito del Piano Attuativo denominato CIS1
<b>utilizzo attuale</b>	residenziale
<b>utilizzo prevista</b>	residenziale
<b>destinazione urbanistica attuale</b>	<i>B2-Tessuti urbani e complessi edilizi unitari</i>
<b>destinazione urbanistica in variante al PGT prevista nel PAV</b>	<i>B2-Tessuti urbani e complessi edilizi unitari</i> (invariata)
<b>disciplina urbanistica</b>	PdR articolo 22 NTA
<b>disciplina urbanistica prevista nel PAV</b>	PdR articolo 22 NTA (invariata)
<b>vincoli storico-artistici, archeologici, architettonici e paesaggistico-ambientali</b>	SI (fascia di vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c: 150 metri Fiume Mella)
<b>Vincoli comunali</b>	no
<b>valore stimato</b>	€ 233.000,00
<b>obiettivo da perseguire con il PAV</b>	valorizzazione e alienazione
<b>note</b>	

In allegato alla presente scheda sono riportati:

1. Allegato 1 - estratto di mappa, visura e planimetria catastale;
2. Allegato 2 – Estratti P.G.T. (PdR vigente / PdS vigente);
3. Allegato 3 – documentazione fotografica
4. APE

Collebeato, il 07/08/2025

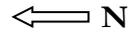
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
*Arch. Laura Rossetti*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. DPCM 13 novembre 2014, art. 17 comma 2.*



## ALLEGATO 1

estratto di mappa catastale e visura catastale





Data: 24/10/2024 Ora: 12.51.31 Segue  
Visura n.: T214192 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di COLLEBEATO (Codice:C850) Provincia di BRESCIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: NCT Foglio: 4 Particella: 401 Sub.: 10

**INTESTATO**

1	CAMPIANI S.R.L. - sede in COLLEBEATO (BS)	02172870178*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 09/09/2024**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	4	401	10			A/2	5	4,5 vami	Totale: 88 m <sup>2</sup> Totale:residue aree scoperte++: 80 m <sup>2</sup>	Euro 325,37
Indirizzo: VIA LAURA BIANCHINI n. 9 Piano 1 Note: -classamento e vendita proposti (d.m. 701/94) Annotazioni:											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C850 - Foglio 4 - Particella 401



**COMUNE di COLLEBEATO**  
Provincia di Brescia



Data: 12/09/2024 - n. T103431 - Richiedente: DMRMCL80L01D918S

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Brescia</b>	Dichiarazione protocollo n. BS0298278 del 09/09/2024	
	Comune di Collebeato Via Laura Bianchini civ. 9	
Planimetria Schema n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 4 Particella: 401 Subalterno: 10	Compilata da: Adami Ricci Marcello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia      N. 6285

**PIANO PRIMO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di COLLEBEATO(C850) - < Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 401 - Subalterno 10 >  
VIA LAURA BIANCHINI n. 9 Piano 1

Ultima planimetria in atti

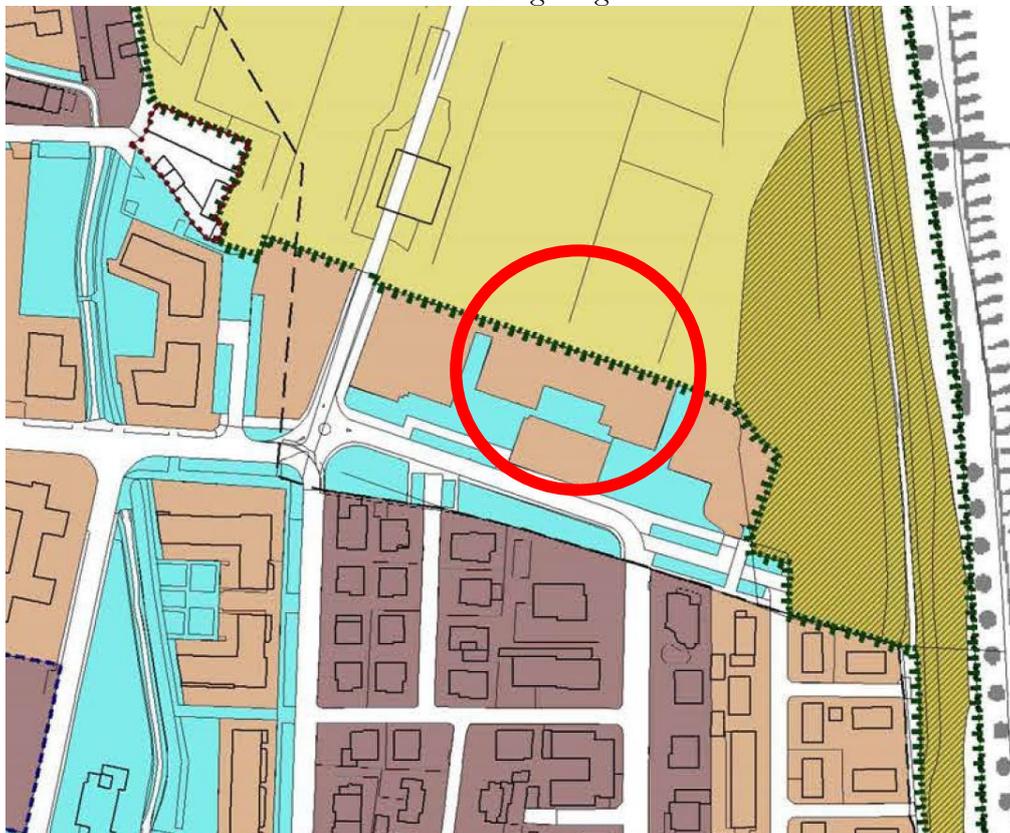
Data: 12/09/2024 - n. T103431 - Richiedente: DMRMCL80L01D918S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**ALLEGATO 2**  
Estratti P.G.T. (/ PdS vigente)

*Piano delle Regole vigente*



*Legenda*

	Confine comunale		Comparti soggetti a normativa particolareggiata
	A - Tessuti dei Nuclei di Antica Formazione		Ambiti di trasformazione
	B1 - Tessuti urbani composti di recente formazione		Fascia di rispetto cimiteriale
	B2 - Tessuti urbani e complessi edilizi unitari		Fascia di rispetto dei pozzi
	B3 - Edifici isolati o periurbani		Fascia di rispetto degli allevamenti dalle zone edificabili
	C1 - Piani attuativi convenzionati		Fascia di rispetto degli allevamenti dagli edifici isolati
	D - Aree per attività produttive		Fascia di rispetto dell'elettrodotto
	E1 - Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale		Azienda a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/1999)
	E2 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato		Perimetro del centro abitato (Nuovo Codice della Strada)
	E3 - Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche		Perimetro parco delle colline
	NT1 - Zona boscata del parco		Viabilità ed interventi infrastrutturali di progetto
	NT2 - Zona di collina e pedecollinare		
	NT3 - Zona a parco sportivo naturalistico		
	NT4 - Giardini e parchi di interesse storico e architettonico		
	Aree assoggettate alla disciplina del Piano dei Servizi		



*Piano dei Servizi vigente*



*Legenda*

	Confine comunale		Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevalentemente a servizio del sistema residenziale
<b>Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti</b>			Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevalentemente a servizio del sistema produttivo
	Servizi di interesse comune	n.	Repertorio dei servizi: vedasi all. 1 alle N.T.A. del P.d.S
	Servizi per l'istruzione	A, B	Repertorio dei servizi: vedasi all. 2 alle N.T.A. del P.d.S
	Parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico	<b>Interventi per la mobilità territoriale e connessioni ciclopedonali</b>	
	Verde pubblico		Viabilità ed interventi infrastrutturali di progetto
	Strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in ambiti normati dal P.d.R. (cfr. all. 1 N.T.A. P.d.S.)		Percorsi ciclopedonali esistenti
<b>Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto</b>			Percorsi ciclopedonali di progetto
	Servizi di interesse comune		Sentieri esistenti
	Servizi per l'istruzione	<b>Comparti soggetti alla corresponsione dello standard indotto in fase attuativa</b>	
	Parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico		Comparti soggetti a disposizioni normative particolareggiate del P.d.R.
	Verde pubblico		Ambiti di trasformazione del D.d.P.



**ALLEGATO 3**  
Documentazione fotografica

*Cortile condominiale*



*Palazzina*





*Accesso all'edificio*



*Scale interne comuni*



*Ascensore condominiale*



*Vano scala*





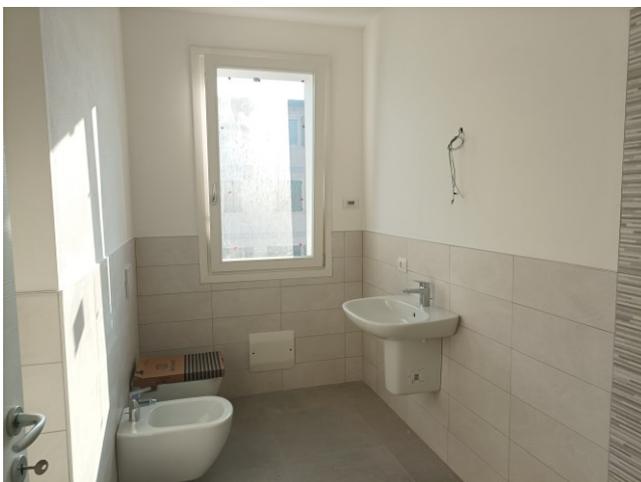
*zona giorno*



*zona notte*

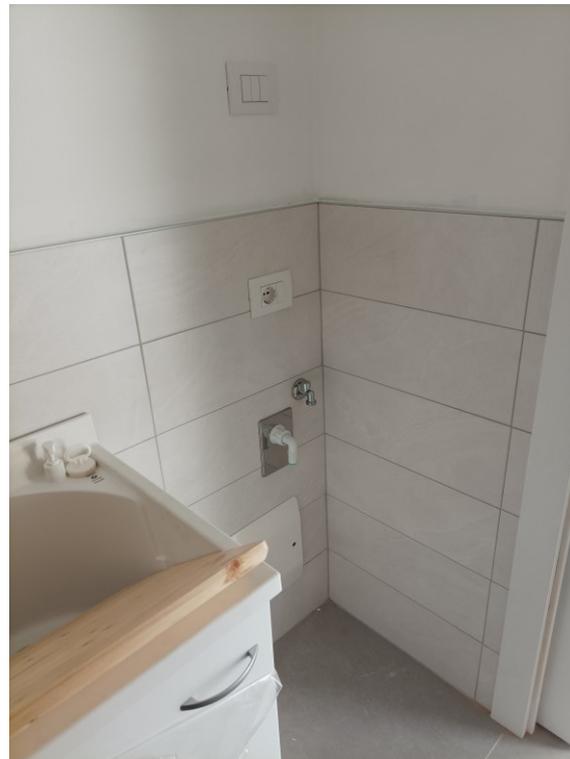


*Locali igienico*





*Lavanderia*



*Loggia nord verso colline*





*Vano pompa di calore su loggia nord*



*Loggia sud verso cortile condominiale*



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
 Comune : COLLEBEATO  
 Indirizzo : VIA LAURA BIANCHINI 9  
 Piano : 1  
 Interno :  
 Coordinate GIS : 45,583333 10,2

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : Dopo il 2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 65.38  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 65.38  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 266.32  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 266.32

Comune catastale				COLLEBEATO				Sezione		NCT	Foglio		4	Particella		401
Subalterni	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni																

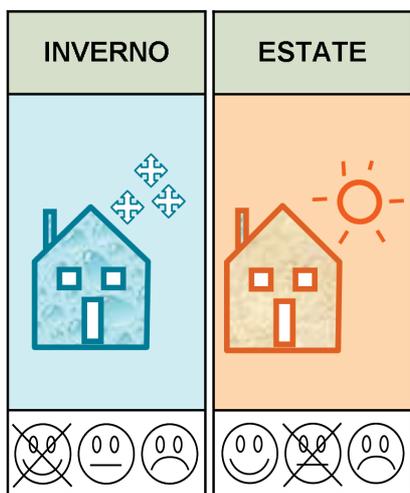
**Servizi energetici presenti**

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

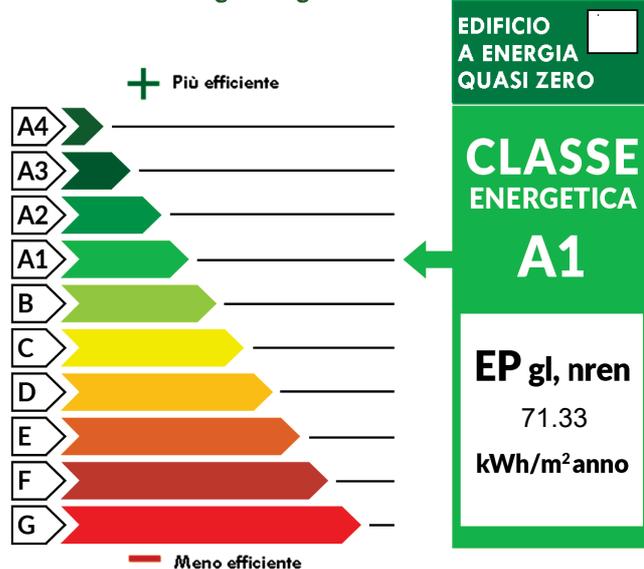
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:



### 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 di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2391,67 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>71.33</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>32.51</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>15.85</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	1001,29 kWh	

### 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>R<sub>EN1</sub></b>					A4  5.91 <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>R<sub>EN2</sub></b>					
<b>R<sub>EN3</sub></b>					
<b>R<sub>EN4</sub></b>					
<b>R<sub>EN5</sub></b>					
<b>R<sub>EN6</sub></b>	Fonti rinnovabili	NO	27.60	A4 ( 5.91 )	

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

<b>Energia esportata</b>	0.00 kWh/anno	<b>Vettore energetico:</b> _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

<b>V – Volume riscaldato</b>	266.32	m <sup>3</sup>
<b>S – Superficie disperdente</b>	117.77	m <sup>2</sup>
<b>Rapporto S/V</b>	0.44	
<b>EP<sub>H,nd</sub></b>	9.48	kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup utile</sub></b>	0.0400	-
<b>Y<sub>IE</sub></b>	0.01	W/m <sup>2</sup> 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	Pompa di calore	2024		Energia elettrica	6.45	0.48	$\eta_H$	13.98	19.94
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2024		Energia elettrica	5.96	2.48	$\eta_C$	2.68	11.11
Prod. acqua calda sanitaria	Pompa di calore	2024		Energia elettrica	6.45	0.48	$\eta_w$	15.85	40.28
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				6.45				
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 DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 30/07/2024

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Marcello Adami Ricci	
<b>Indirizzo</b>	Via Europa 134, Concesio (BS)	
<b>E-mail</b>	geoproadami@gmail.com	
<b>Telefono</b>	3343451498	
<b>Titolo</b>	Diploma di geometra	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Collegio dei geometri	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
<b>Informazioni aggiuntive</b>		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	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 regionale?	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. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 30/07/2024

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'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:



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
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	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.