

**STUDIO TECNICO
GEOM. ALESSIO BERGIA**

OGGETTO:

**PERIZIA TECNICA DI STIMA AL FINE DI DETERMINARE IL GIUDIZIO
DI CONGRUITA' DEL PIU' PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE
SITO NEL COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE (SV) CORSO
GUGLIELMO MARCONI N. 168**

PERITO:

GEOM.BERGIA ALESSIO

Collegio Geometri della Provincia di Savona al n. 1526

Vai Goito n. 1 – 17014 Cairo Montenotte (SV)

C.F. BRGLSS87E14C589G - P.I. 01541670095

RICHIEDENTE:



Lo scrivente Geom. Bergia Alessio nato a Ceva il 14.05.1987 – C.F. BRGLSS87E14C589G, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n. 1526 con studio professionale in Cairo Montenotte in Via Goito n. 1, redige la presente perizia di stima al fine di adempiere all'incarico ricevuto dalla [REDACTED]

[REDACTED] finalizzata a determinare il valore commerciale dei beni in oggetto.

Trattasi di immobili ubicati nella periferia del Comune di Cairo Montenotte in Corso Guglielmo Marconi n. 168, facenti parte di un fabbricato di piccole dimensioni a destinazione residenziale.

Identificazione

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano identificati al N.C.E.U. al Foglio 67 mappale 173 sub:

3 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 26 mq Rendita € 94,00

9 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 8,5 vani Rendita € 614,58

e mappale 747 Categoria C/2 Cl. 1 Con. 18 mq Rendita € 47,41

Proprietà Immobile

• [REDACTED]

proprietà 1/2;

[REDACTED]

proprietà 1/2;

Provenienza

La committenza ha ricevuto la proprietà degli immobili (a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Firpo Agostino in data 29/10/2008 Rep. 48509.

Descrizione dello stato dei luoghi

Dal sopralluogo effettuato si è evidenziato che trattasi di uno stabile di piccole dimensioni a destinazione residenziale, risalente presumibilmente intorno agli anni 50, che si eleva su tre livelli fuori terra,

sito appunto nella periferia del Comune di Cairo Montenotte, avente accesso dalla viabilità comunale denominata Corso Guglielmo Marconi che diparte della strada Provinciale SP n. 29 del Colle di Cadibona.

Di seguito vengono descritte dettagliatamente le caratteristiche relative agli immobili oggetto della presente perizia di stima.

U.I.U. – Foglio 67 mappale 173 sub. 3

Confinante a Nord, Sud ed Ovest con l'area condominiale, mentre ad Est con le cantine di proprietà, risulta costituire un immobile adibito quale box auto della superficie calpestabile di 26 mq.

L'immobile che presenta una pavimentazione in battuto in cls, risulta avere un serramento di chiusura in legno a due ante.

L'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente e non è dotato della relativa dichiarazione di conformità.

In considerazione della ridotta larghezza interna, ma soprattutto della bucatara di accesso, lo stesso è assimilabile ad un locale di deposito.

U.I.U. – Foglio 67 mappale 173 sub. 9

Confinante a Nord ed a Sud con l'area comune, mentre ad Ovest ed Est con U.U.I. di proprietà di terzi, risulta costituire una porzione di immobile da cielo a terra il cui accesso avviene dalla scala condominiale.

L'immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra risulta composto al piano primo dalla zona giorno mentre al piano primo, collegato internamente da una scala in legno, insite la zona notte.

Al piano terra trovano luogo le cantine i cui accessi risultano indipendente ed avvengono dall'adiacente area condominiale.

La pavimentazione interna risulta mista, in parte in piastrelle in monocottura tipiche dell'epoca, in parte in gres, ed in parte legno. Anche i serramenti risultano misti, parte in legno vetro singolo, parte in alluminio e parte in pvc, in quanto nel tempo in alcuni locali gli stessi sono stati oggetto di sostituzione.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale risulta a pellets e legno con corpi scaldanti in ghiso. Quest'ultimo così come l'impianto elettrico risulta funzionante, ma non conforme con la normativa attualmente vigente.

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa inoltre che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressochè vetusto ed in parte ammalorato; sono infatti necessari interventi di carattere straordinaria tali da rimetterlo in pristino ed idoneo all'abitare.

U.I.U. – Foglio 67 mappale 747

Confinante ai lati con l'area di pertinenza esclusiva, risulta costituire un immobile adibito a deposito di remota costruzione, in pessimo stato di conservazione della superficie di 18 mq.

Vincoli/diritti

In questa fase non è stato richiesto di verificare l'eventuale sussistenza di vincoli o altro sul compendio immobiliare.

Conformità Urbanistica/Catastale

In questa fase non si è proceduto a prelevare la documentazione urbanistica presso gli uffici comunali, in quanto non richiesto per questa fase.

Ciò nonostante possiamo evidenziare che sul prospetto Sud insite una copertura a chiusura del terrazzo presumibilmente non autorizzata, in quanto non rispetta la normativa puntuale in relazione alla zona di PRG ove si ricade.

Da punto di vista catastale si evidenzia che nell'anno 2008 Prot. SV0120789 l'immobile risulta essere stato oggetto di aggiornamento planimetrico a seguito di frazionamento e fusione.

Agibilità/Abitabilità

In questa fase non si è proceduto a prelevare la documentazione urbanistica presso gli uffici comunali, in quanto non richiesto per questa fase.

Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E.

In riferimento alla normativa vigente in materia (D.L. 19/2005 n. 192) si evidenzia che l'immobile in oggetto non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione commerciale

tale valutazione, esaminati gli aspetti negativi e positivi sopra Lo scrivente sulla base di quanto sopra esposto, visto il fine cui è rivolta tale valutazione, esaminati gli aspetti negativi e positivi sopra evidenziati, intende utilizzare quale metodo di stima il Market Comparison Approach, il quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. A tal proposito viene preso come riferimento il metro quadrato commerciale.

Di seguito viene calcolato il valore dell'immobile sulla base dell'effettivo stato di conservazione in cui lo stesso verte, prendendo come riferimento il costo unitario medio desunto dai borsini immobiliari ed annunci delle varie Agenzia immobiliari, nonché analizzando atti di compravendita avvenuti in zona negli ultimi anni per immobili simili a quello in esame.

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI "OMI"

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150
Box	NORMALE	590	870
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650

BORSINO IMMOBILIARE



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **866**

Valore medio

Euro **986**

Valore massimo

Euro **1.106**



Magazzini

Valore minimo

Euro **265**

Valore medio

Euro **355**

Valore massimo

Euro **445**

SOLUZIONI IMMOBILIARI



Appartamento in Vendita a Cairo Montenotte Viale Marconi

ND | 110 m² | 4 locali | 35000€ | 318€/m² 😊

a poca distanza dal centro di **cairo montenotte**, sito al terzo piano in palazzina non dotata di ascensore, ampio quadrilocale composto da ingresso a corridoio, tre grandi camere, cucina abitabile con | stato: **da ristrutturare**

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



Foglio 67 mappale 173 sub. 3

Superficie commerciale 26 mq

Mq. 26 x €/mq. 200,00 = € 5.200,00

(cinquemiladuecentoeuro/00)

Foglio 67 mappale 173 sub. 9

Superficie commerciale 157 mq

Mq. 157 x €/mq. 590,00 = € 92.630,00

(novantaduemilaseicentotrentaeuro/00)

Foglio 67 mappale 747

Superficie commerciale 18 mq

Mq. 18 x €/mq. 200,00 = € 3.600,00

(tremilaseicentoeuro/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IOMMOBILIARE

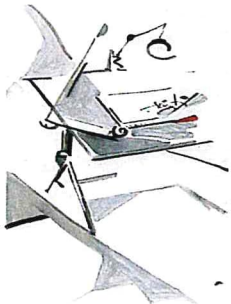
€ 101.430,00

(Euro centounomilaquattrocentotrentaeuro/00)

Cairo Montenotte, li 15/03/2024

Il Tecnico: Geom. Bergia Alessio





**STUDIO TECNICO
GEOM. ALESSIO BERGIA**

Allegati:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali

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
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA
 Comune: Cairo Montenotte
 Indirizzo: Corso Marconi, 168
 Piano: 1 2
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.38142 °N 8.282498 °E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1950
 Superficie utile riscaldata(m²): 121.26
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 470.09
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Cairo Montenotte (B369)			Sezione			Foglio			67			Particella			173		
Subalterni	Da	9	A	9	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A		
Altri subalterni																				

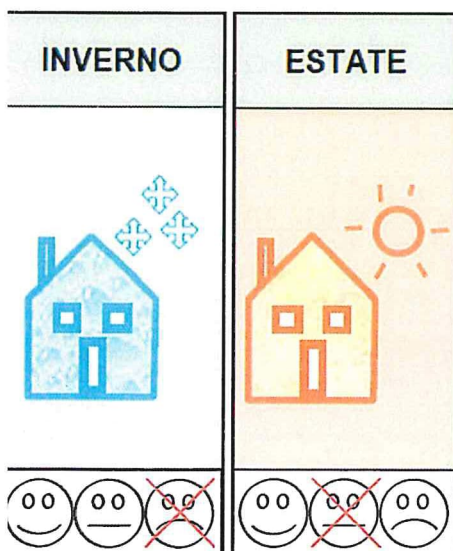
Servizi energetici presenti

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

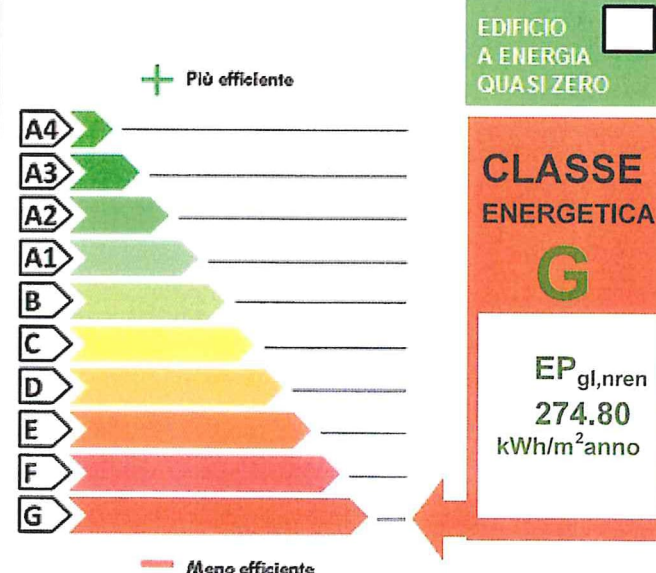
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (42.89) kWh/m²anno

Se esistenti:

()

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 un uso 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	426 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 274.80 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2698 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 213.77 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	6638 (kg)	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 42.93 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	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/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Sostituzione infissi	NO	12	G (228,98 kWh/m ² anno)	G (228,98 kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0 kWh/anno Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	470.09	m ³
S - Superficie disperdente	284.92	m ²
Rapporto S/V	0.6061	
EP _{H,nd}	144.72	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0025	-
γ _{IE}	0.6928	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		EP _{ren}	EP _{nre}
						η _H	η _w		
Riscaldamento riscaldamento vernale	1-Caldiaia standard	2000		Gas naturale, Energia elettrica	26.00	0.57	η _H	213.48	255.6
	2-Stufa o caminetto	2005		Biomasse solide, Energia elettrica	7.00				
Riscaldamento riscaldamento estiva									
Riscaldamento acqua calda sanitaria	1-Caldiaia standard	2000		Gas naturale, Energia elettrica	26.00	0.76	η _w	0.29	19.16
Riscaldamento combinati									
Riscaldamento da fonti rinnovabili	1-Stufa o caminetto	2005		Biomasse solide, Energia elettrica	7.00				
Riscaldamento meccanica									
Riscaldamento aerazione									
Riscaldamento 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.

L'intervento proposto andrebbe a migliorare la prestazione energetica dell'involucro oggetto stima, senza ottenere un salto di classe.

OGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Alessio Bergia	
Indirizzo	geom.alessiobergia@libero.it - - -	
E-mail	geom.alessiobergia@libero.it	
Telefono		
Titolo		
Ordine/Iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Alessio Bergia, 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		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

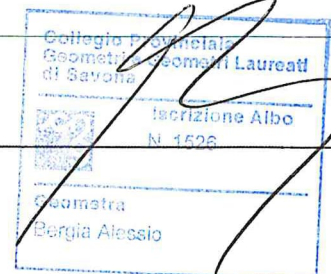
È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

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: 02-10-2019

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 (EP_{gl,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.

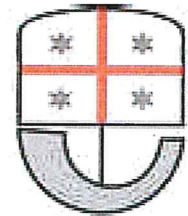
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

Codice	TIPO DI INTERVENTO
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.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 4281
Cognome: Bergia
Nome: Alessio
Anno: 2019
Numero Certificato: 34408
Data Protocollo: 16/10/2019 17:10
Numero Protocollo: PG/2019/0298333

Impronta file .pdf:

124970e903a9a916fd1ca885231b19b6007c708db887a6866c62078aa8e9578a

Impronta file .xml:

e214946bb7b2a5cd3adbe74abf5ee30f1725c135f3f885f7611c5fbd304f4159

