

DOSSIER RISERVATO

# Una residenza privata, immersa nel verde.

Vergiate Alta · tra Milano, Malpensa e il Lago Maggiore

A CURA DI ELEGANZA & PRESTIGIO · IN ESCLUSIVA

# Hai chiesto di vedere il resto. Eccolo.

In queste pagine trovi quello che una pagina web non può contenere: le planimetrie, le metrature precise, i dettagli della casa e degli spazi, i numeri. Tutto quello che serve per capire, con la testa e non solo con la pancia, se questa è la tua prossima casa.

Una cosa la mettiamo subito in chiaro, perché è il modo onesto di lavorare. C'è una parte che non sta neanche qui dentro — il silenzio del parco a luci spente, la luce di certe mattine, la sensazione di chiudere il cancello e lasciare fuori il mondo. Quella si scopre solo di persona. Ma per arrivare a quel punto, prima è giusto che tu sappia esattamente di cosa stiamo parlando.

COMINCIAMO.

— LA PROPRIETÀ IN DETTAGLIO

# Quattrocentonove metri quadrati, distribuiti come si distribuiscono solo le case pensate per viverci.

La residenza si sviluppa su due piani, per 409 metri quadrati commerciali: 344 di superficie abitativa, oltre alla dependance e all'autorimessa, dentro un parco di 2.570 metri quadrati.

La villa è del 1996, ristrutturata nel 2009. Una casa pronta, con i lavori importanti — a partire dai bagni — già fatti. Nessun cantiere da aprire.

409 m<sup>2</sup>

344 m<sup>2</sup>

11

LOCALI



## — COME È DISTRIBUITA

Una zona giorno che si apre sul giardino. Una zona notte pensata per il riposo.

Al piano terra la zona giorno si apre sul giardino: salone, cucina abitabile in muratura, una camera e un bagno di servizio. È la parte della casa fatta per stare insieme — e per aprire le porte sul verde quando il tempo lo permette.

Al piano superiore la zona notte: tre camere e due bagni. La matrimoniale ha il suo bagno riservato, con vasca idromassaggio e bagno turco — il genere di dettaglio che alla fine della giornata fa la differenza. C'è la cabina armadio, e ambienti distribuiti senza i corridoi sprecati delle case costruite per impressionare invece che per essere vissute.

### PIANO TERRA

Salone  
Cucina abitabile  
Camera  
Bagno di servizio

### PIANO PRIMO

Matrimoniale *en-suite*  
Camera  
Camera  
Bagno  
Cabina armadio

3  
CAMERE

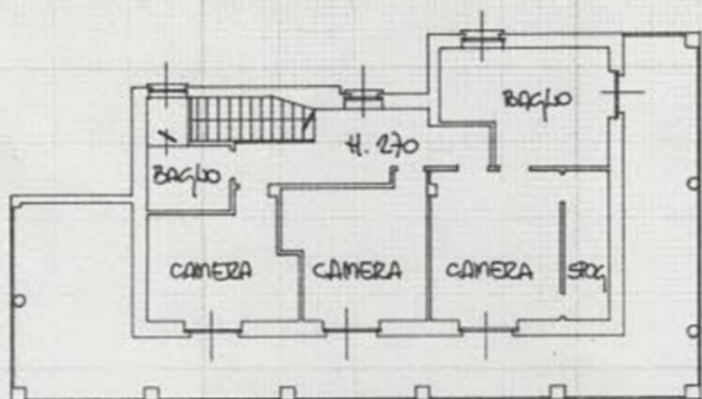
3  
BAGNI

2  
PIANI

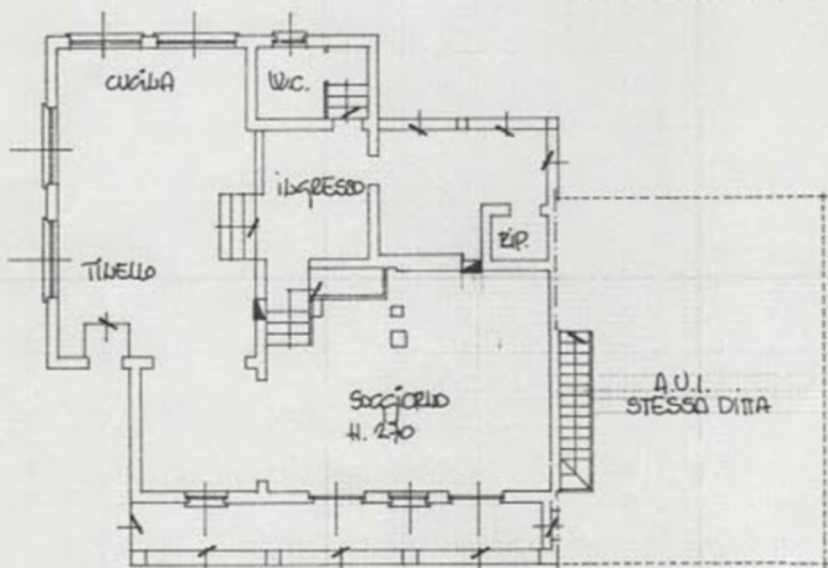
1996 · 2009  
COSTRUITA · RISTRUTTURATA



Planimetria di u.i.u. in Comune di VERGIATE ..... via BIALCOSPILLO ..... civ. ....



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

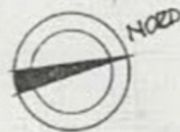


ESTRATTO MAPPA  
CATASTRALE di VERGIATE  
Foglio 7  
SCALA 1: 2000



PIANTA PIANO CUCINA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 7  
n. 5137 sub. A/3

Compilata dall'ARCHITETTO  
(Titolo, cognome e nome)  
NOBILIAN DOBILIO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di VARESE n. 637

data 11 MAR. 1995



RISERVATO ALL'UFFICIO



— LA DEPENDANCE

## Una seconda casa, dentro la casa.

Attaccata alla villa, ma del tutto autonoma: la dependance ha la sua cucina, il suo bagno e la sua camera, ed è già arredata. Uno spazio indipendente di circa 81 metri quadrati — una dependance vera — che cambia a seconda di chi sei.

Per i figli grandi che vogliono indipendenza senza andarsene davvero. Per i genitori, quando è il momento di averli vicini. Per gli ospiti a cui dare una vera autonomia. O per uno studio professionale separato, dove ricevere senza che nessuno attraversi casa tua.

*Il tipo di spazio che, una volta che ce l'hai, ti chiedi come facevi prima.*

~81 m<sup>2</sup>

già  
ARREDATA

# Duemilacinquecentosettanta metri quadrati di parco.

Il parco piantumato misura 2.570 metri quadrati. Tradotto in vita reale: spazio per i bambini che corrono, per i cani, per una piscina se la vuoi, per le sere d'estate sotto la capanna dove i proprietari grigliavano e ricevevano. Un parco da usare, non da guardare dalla finestra.

E poi il box: 67 metri quadrati, tre basculanti. Di fatto un secondo spazio — per le auto che non lasci sotto la pioggia, per un laboratorio, per tutto quello che una casa grande prima o poi si porta dietro. Per qualcuno vale quanto una stanza in più.

2.570 m<sup>2</sup>

PARCO PIANTUMATO

67 m<sup>2</sup>

BOX · 3 BASCULANTI

piscina

SPAZIO DISPONIBILE

— EFFICIENZA E IMPIANTI

# Grande fuori. Leggera nei consumi dentro.

C'è un pensiero che frena chiunque guardi una casa così: «bellissima, ma sarà un pozzo senza fondo di spese e di gestione». Qui è il contrario di quello che ti aspetti.

È in classe energetica B, con riscaldamento a pompa di calore rinnovato di recente: una casa grande che consuma come non ti aspetteresti, e una bolletta che lo conferma. Aggiungi domotica, antifurto e aria condizionata, e quello che ottieni non è solo lusso: è lusso che non ti complica le giornate.

*I numeri esatti delle spese te li diamo di persona, perché dipendono da come scegli di vivere la casa. Ma l'ordine di grandezza è molto più contenuto di quanto suggerisca la metratura.*

**Classe energetica B**

**Pompa di calore (rinnovata)**

**Domotica**

**Antifurto**

**Aria condizionata**

**Accesso a mobilità ridotta**



— COSA LA RENDE UNICA

# Una villa bella si trova. Questa somma, no.

Quello che rende questa proprietà difficile da replicare non è una singola cosa. È la somma.

La zona: Vergiate Alta, l'enclave riservata sopra il paese, dove vivono medici e imprenditori e dove le case mantengono le distanze.

La posizione: dieci minuti da Malpensa, dieci dal Lago Maggiore.

Lo spazio: un parco vero di 2.570 metri. La dependance indipendente.

E il margine: il terreno edificabile accanto.

Aeroporto di  
Malpensa

**10 MIN**

La residenza

**VERGIATE ALTA**

Lago  
Maggiore

**10 MIN**

Separate, queste cose le trovi anche altrove. Tutte insieme, in questa fascia e in questa posizione, è un'altra storia.



— NON SOLO UNA CASA

## Da vivere. O da far crescere.

Accanto alla villa c'è un terreno edificabile di 4.390 metri quadrati, in zona residenziale già urbanizzata, con un progetto già depositato in comune: volumetria di 2.634 metri cubi, superficie lorda di circa 878 metri quadrati, destinazione residenziale unifamiliare — sul lotto è prevista la realizzazione di quattro villette.

Questo apre più di una strada. Puoi prendere la sola villa e viverci. Oppure aggiungere il terreno, per costruire e mettere a reddito o rivendere. E c'è chi guarderebbe alla residenza stessa come a una tenuta esclusiva con un buon potenziale di rendita.

*Sui numeri di un'eventuale rendita preferiamo essere precisi di persona, con i dati alla mano, invece che con stime su una pagina.*

**4.390 m<sup>2</sup> di terreno**

**Volumetria 2.634 m<sup>3</sup>**

**SLP ~878 m<sup>2</sup>**

**Residenziale · 4 villette**

**Acqua · luce · fognatura**

# Le cifre, in chiaro.

---

## Villa

850.000 €

RESIDENZA · DEPENDANCE · BOX · PARCO 2.570 M<sup>2</sup>

---

## Terreno edificabile adiacente

329.000 €

LOTTO DI 4.390 M<sup>2</sup>

---

La proprietà si può acquisire come villa, o nella sua interezza.

Le condizioni migliori — e c'è spazio per parlarne — le definiamo direttamente in appuntamento: è il tipo di conversazione che ha senso fare di persona, non per iscritto.



## Comprare sapendo che dietro è tutto in ordine.

Questa proprietà è in esclusiva con Eleganza & Prestigio: passa solo da qui.

Non siamo un'agenzia con la vetrina sulla strada. I clienti ci cercano per come lavoriamo: ogni immobile che proponiamo arriva con i controlli catastali e strutturali già fatti, verificati da uno studio che ha al suo interno tre legali. Quando ti siedi al tavolo per comprare, non devi sperare che non saltino fuori sorprese — perché le sorprese le abbiamo già cercate noi, prima di te.

*La differenza tra vedere una casa e comprarla in tranquillità, di solito, è tutta qui.*

IL PROSSIMO PASSO

# Ora che sai cos'è, vienila a sentire.

Hai i dati, le metrature, le planimetrie, i numeri. La parte che manca — quella che conta di più — non sta in un PDF: il silenzio del parco, la luce, la sensazione di tornare a casa e chiudere il cancello sul mondo. E le condizioni migliori, che si discutono guardandosi in faccia.

È un immobile unico, in esclusiva, e si muove. Per fissare una visita — e per parlare di tutto il resto — scrivimi o chiamami.

PRENOTA LA VISITA CON FILIPPA CASULLO

Filippa Casullo · Eleganza & Prestigio  
telefono · email — [\[inserire recapiti\]](#)



**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: 1

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

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
 Comune : VERGIATE  
 Indirizzo : Via Biancospino 7  
 Piano : T-1  
 Interno :  
 Coordinate GIS : 45,727927 ; 8,699310

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : 1993-2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 210.72  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 210.72  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 727.14  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 727.14

Comune catastale				VERGIATE				Sezione		Foglio		7		Particella		5137	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

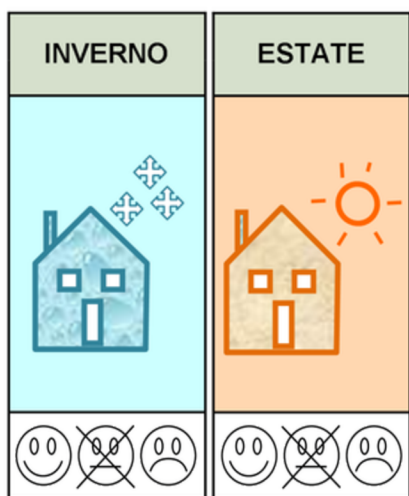
**Servizi energetici presenti**

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

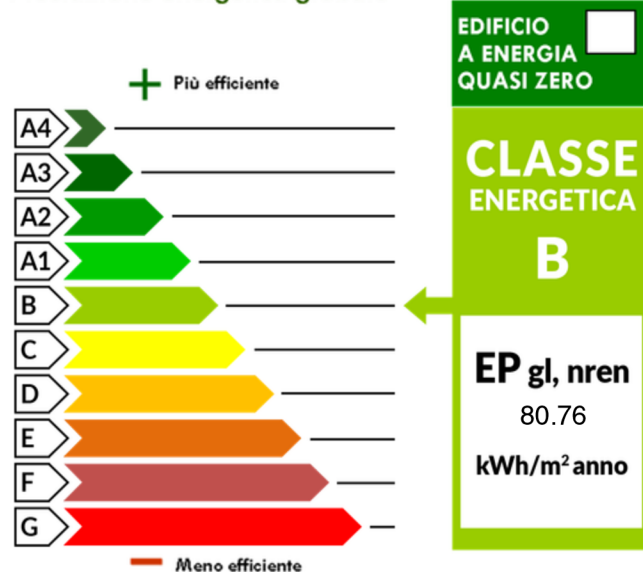
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A2(57,43)**

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 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	7040,41 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 80.76
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	315,06 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 42.81
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 17.44
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	5711,87 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>					A2  64.12  kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>R<sub>EN2</sub></b>	Intervento su infissi	NO	5.00	A2 ( 64.12 )	
<b>R<sub>EN3</sub></b>					
<b>R<sub>EN4</sub></b>					
<b>R<sub>EN5</sub></b>					
<b>R<sub>EN6</sub></b>					

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	727.14	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	524.65	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.72	
EP <sub>H,nd</sub>	35.61	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.0900	-
Y <sub>IE</sub>	0.05	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	Generatore a combustione	2017		Gas naturale	34.00	0.75	$\eta_H$	27.36	47.40
	Pompa di calore	2024		Energia elettrica	2.80				
Climatizzazione estiva	Impianto simulato per sottodimensionamento			Energia elettrica		1.66	$\eta_C$	4.42	18.35
	Pompa di calore	2024		Energia elettrica	2.50				
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2017		Gas naturale	34.00	0.93	$\eta_w$	11.02	15.01
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				2.80				
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: 13/11/2025

### 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>	Roberto Bozza	
<b>Indirizzo</b>	Via Parma 48, NAPOLI (NA)	
<b>E-mail</b>	studiobozzasrls@gmail.com	
<b>Telefono</b>	08118713287	
<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

<b>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?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	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 19/11/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

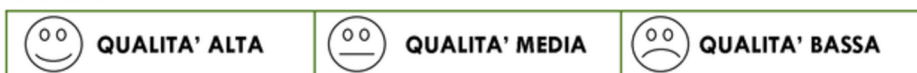
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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.

**RIVALUTAZIONE 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.



E&P

---

Eleganza & Prestigio