

Gaudenzio Micotti
Architetto

**TRIBUNALE DI MILANO -
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura R.G. 371/2017**

G. E. Ill.ma Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO

Il sottoscritto Gaudenzio Micotti, Architetto, libero professionista, con studio in Milano Corso Lodi 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. con il n° 410 e agli Albi dei Consulenti del Tribunale di Milano, Penale n°813 e Civile n° 12.263, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili colpiti dal pignoramento, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice come da verbale agli atti, avviava le operazioni peritali, tese ad acquisire quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto reperendo, tra l'altro, copia del titolo di provenienza non in atti ed effettuando l'accesso all'immobile con rilievo metrico e fotografico. Sulla base di quanto sopra rassegna la presente relazione peritale.

Indice degli argomenti trattati nella presente relazione

1. Accesso all'immobile.
2. Descrizione.
3. Riferimenti Catastali.
4. Coerenze.
5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene.
6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti.
7. Consistenza.
8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico – edilizia.
9. Abitabilità / Agibilità.
10. Certificazione conformità degli impianti.
11. Certificazione energetica.
12. Conformità catastale.
13. Proprietà e titolo di provenienza.
14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura matrimoniali.
15. Ulteriori avvertenze per l'acquirente.
16. Valutazione.
17. Valore della quota colpita da pignoramento per immobile sia libero, sia occupato.

Riepilogo sintetico dati di cui alla successiva relazione dettagliata

| | | |
|------------------------------|---|---------------|
| Descrizione | Appartamento sito in Milano Via Privata Filippo Abbiati n. 6, piano primo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato. | |
| Dati catastali dell'immobile | Comune di Milano Via Privata Filippo Abbiati n. 6 Foglio 337 - Mappale 78 - Sub. 29 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Consistenza . vani 4 - Piano 1/S1 - Rendita € 289,22. | |
| Quota pignorata | Intera proprietà | |
| Stato occupativo | Libero | |
| Valore dell'immobile | libero: € 0 | occupato: € 0 |



Relazione di perizia

Appartamento al primo piano con annesso vano di cantina.

1. Accesso all'immobile

Il sopralluogo interno è stato effettuato in data 14 Dicembre 2017, alla presenza del Geom. Emanuele Frisone per conto di SIVAG Custode Giudiziario.

2. Descrizione

In Comune di Milano Via Privata Filippo Abbiati n. 6, zona semiperiferica Ovest ad alta densità abitativa, discreti collegamenti di mezzi pubblici, esercizi commerciali al dettaglio nelle vicinanze. In edificio di cinque piani fuori terra oltre cantinato: appartamento al primo piano composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

3. Riferimenti Catastali

N.C.E.U. Comune di Milano Via Privata Filippo Abbiati n° 6 - Foglio 337 - Mappale 78 - Sub. 29 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Consistenza . vani 4 - Piano 1/S1 - rendita € 289,22. Scheda di variazione per migliore identificazione grafica del 25 luglio 2006, n. 503901.1/2006 Prot. MI0482698, che si allega.

4. Coerenze

Come da atto di provenienza, in contorno e in senso orario:

Appartamento: corridoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, Via Privata Filippo Abbiati, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Cantina: cortile, altra unità immobiliare, passaggio comune, cortile.

5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

A seguito di interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio di Milano 2, ha comunicato la non sussistenza di contratto di affitto. Si allega alla presente lettera dei richiesta documentazione a riguardo all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta.

6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti Condominiali

Il complesso edilizio dove sorge il fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte, presenta tipologia economico popolare, costruzione ex IACP Milano; si compone di più fabbricati distinti per plurime scale. L'unità in esame è ubicata in un palazzo composto da cinque piani fuori terra. Dalla Via Abbiati, tramite cancelli di ferro verniciato, si accede al cortile condominiale interno, indi alle varie scale. Il cortile interno presenta zone a verde con essenze a medio/alto fusto, zone pedonali in battuto di cemento.

Struttura: cemento armato.

Facciate: intonaco tinteggiato.

Ingresso: portone di ferro verniciato.

Scale: a rampe parallele con gradini di graniglia.

Ascensore: non presente.

Portineria: servizio presente per tutto il complesso edilizio, in appositi locali sul fronte strada.

Condizioni delle parti comuni: insufficienti.

Appartamento

Si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone.

Esposizione: quattro finestre su Via Abbiati;

Pareti: intonaco tinteggiato, piastrelle in bagno e in cucina;

Pavimenti: piastrelle di ceramica in bagno, di graniglia negli altri locali;

Infissi esterni: alluminio con vetrocamera; scuri avvolgibili;

Infissi interni: porte finestre a battente e finestre in alluminio con vetro camera e obsoleti ;



Impianto citofonico: presente;

Impianto elettrico: esistente in parte sotto traccia e in parte con cavi volanti, non a norma;

Impianto idrico: esistente sottotraccia;

Impianto termico: centralizzato con centrale comunale in Piazza Selinunte, radiatori di ghisa, acqua calda sanitaria elettrica autonoma;

Bagno: attrezzato con lavabo, wc, box doccia. Altezza dei locali: 3.00 m. Condizioni: insufficienti.

7. Consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva, arrotondata al metro quadro per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%: mq. 50,0 circa.

8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico – edilizia

Pratiche edilizie

Impianto edilizio ante 1 settembre 1967 (Licenze Edilizie in data 26.06.1941 e 27.02.1952).

Conformità urbanistico – edilizia: Conforme.

9. Abitabilità / Agibilità

Licenza di Occupazione n. 415 rilasciata in data 21.03.1953 atti n. 97247/18252/41; 200435/44105, con decorrenza dal 03.02.1953.

10. Certificazioni conformità degli impianti

Non presenti.

11. Certificazione energetica

A seguito di mandato ricevuto è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009.

Il Certificato, redatto da Tecnico iscritto all'Elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia al n.26696 è stato registrato in data 20 Febbraio 2018, codice 1514600417118

Validità fino al 20 Febbraio 2028. L'immobile è in classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica EPh 202.07 kWh/m²annui. Si rappresenta che l'A.P.E. originale è il file .PDF firmato digitalmente. La copia cartacea dell'Attestato è ritenuta valida se dichiarata conforme all'originale da un Pubblico Ufficiale Autorizzato.

12. Conformità catastale

Conforme.

13. Proprietà e titolo di provenienza

Nel ventennio:

Situazione degli intestati dal 22/06/2005

██████████ nata in **UCRAINA** il 10/12/1973 **Proprietà per 1/2 fino al 13/10/2006**

██████████ nato in **ROMANIA** il 15/03/1976 **Proprietà per 1/2 fino al 13/10/2006**

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/07/2005 Repertorio n.: 5675 Rogante: ZIZANOVICH ALESSANDRA Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 28905.1/2005)



16. Valutazione

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato immobiliare listino CAAM tenuto conto dello stato di conservazione, dell'attuale andamento di mercato.

| destinazione | mq. | valutazione €/mq. | coefficiente | valore di stima |
|---------------------------|-------|-------------------|--------------|------------------|
| Appartamento | 50.00 | 1.800,00 | 1.00 | 90.000,00 |
| Balcone | 3.00 | 1.800,00 | 0.33 | 1.800,00 |
| Cantina | 5.0 | 1.800,00 | 0.20 | 1.800,000 |
| valore dell'intero | | | | 93.600,00 |

17. Valore della quota colpita da pignoramento: intera arrotondato per € 94.000,00.

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

Immobile libero

Prezzo base d'asta consigliato, per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura

immobile libero € 94.000,00

Immobile occupato

valore di riferimento per immobile libero € 94.000,00 decurtazione per immobile occupato
15% € 14.100,00 € 79.900,00 arrotondato € 80.000,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura

immobile occupato € 80.000,00

Il consulente nominato
Arch. Gaudenzio Micotti

AR / H
N° 0
sezioni
A/a

OMISSIO DESI ARCHITETTI MANIPULATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI MONARA E VERRANO - CUSIG - OSSOLA
ARCHITETTO

Micotti Gaudenzio n° 410




Si allegano alla relazione i seguenti documenti:

- raccomandata al precedente Sivag agli esecutati
- Atto di provenienza;
- Copia comunicazione Agenzia delle Entrate non contratto di locazione in essere;
- Comunicazione Amministratore Condominio ALER Milano del 31.01.2018;
- A. P. E. firmato digitalmente e scansione cartacea dell'Attestato con specifiche sulla validità dell'A.P.E. da parte del Soggetto Certificatore;
- Planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa;
- Certificazione notarile e nota trascrizione pignoramento;
- Certificazione anagrafica
- Fotografie.
- Liquidazione parcella

Si allega su foglio separato

- descrizione del bene, identificazione catastale, coerenze;
- elenco iscrizioni e trascrizioni.

Si attesta di aver provveduto all'invio di copia della perizia alle parti come segue: **posta ordinaria.**

Via F. Abbiati, 6
20148 Milano
(MI)

e-mail

Milano 24 Febbraio 2018

Arch. Gaudenzio Micotti

AR / H / CUBO DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI MONZA E VERBANO - CUSCO - OSSOLA
ARCHITETTO
Micotti Gaudenzio n° 470





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/09/2017 - Ora: 11.48.42 Segue
Visura n.: T120949 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2017

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MILANO (Codice: F205) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di MILANO Foglio: 337 Particella: 78 Sub.: 29 |

INTESTATI

| | | | |
|---|--|--|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 1/2 |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--------------|--|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------|--|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale Totale e escluse aree accatastrate, 47 m ² | Rentita |
| 1 | Urbanistica | 337 | 78 | 29 | 2 | | AM | 2 | 4 vani | | Euro 259,32 | Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in visione dei dati di superficie. |
| Indirizzo | VIA FILIPPO ARRATI n. 6 piano 1-51. | | | | | | | | | | | |
| Attestazioni | classamento e rendita non modificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/154). | | | | | | | | | | | |

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 337 - Particella 78

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--------------|--|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rentita |
| 1 | Urbanistica | 337 | 78 | 29 | 2 | | AM | 2 | 4 vani | | Euro 259,32 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 protocollo n. M0695665 in atti del 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57905.1/2007) |
| Indirizzo | VIA FILIPPO ARRATI n. 6 piano 1-51. | | | | | | | | | | | |
| Attestazioni | classamento e rendita non modificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/154). | | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2017

Data: 06/09/2017 - Ora: 11.48.42 Segue
Visura n.: T120949 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2006

| 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 | | 337 | 78 | 29 | 2 | | A/4 | 2 | 4 vani | | Euro 286,22 | VARIAZIONE del 25/07/2006 protocollo n. MI0482698 in atti dal 25/07/2006 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 5039012006) |
| Indirizzo Anagrafico: VIA FILIPPO ABBIATI n. 6 piano: 1-SI; Classamento e rendita provvisori (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| 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 | | 337 | 78 | 29 | 2 | | A/4 | 2 | 4 vani | | Euro 286,22 L. 540,000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO |
| Indirizzo Anagrafico: VIA FILIPPO ABBIATI n. 6 piano: 1; Partita: 501426 Med.58 - | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| 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 | | 337 | 78 | 29 | 2 | | A/4 | 2 | 4 vani | | L. 936 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo Anagrafico: VIA FILIPPO ABBIATI n. 6 piano: 1; Partita: 501426 Med.58 - | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 13/10/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|-----------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | CODICE FISCALE | | (1) Proprietà per 1/2 | (1) Proprietà per 1/2 |
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atto del 23/10/2006 Repertorio n. 105234 Rogante: MATARESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMIPRAVENDITA (n. 52169 12006) | | | | |





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/09/2017 - Ora: 11.48.42 Fine
Visura n. TI20949 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2017

Situazione degli intestati dal 22/06/2005

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (I) Proprietà per 1/2 fino al 13/10/2006 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (I) Proprietà per 1/2 fino al 13/10/2006 |

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti del 13/07/2005 Repertorio n. 5875 Rogante ZEZANOVICH ALESSANDRA Sede
MILANO Registrazione COMPRAVENDITA (n. 28/05/1/2005)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (I) Proprietà per 1/2 fino al 22/06/2005 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (I) Proprietà per 1/2 fino al 22/06/2005 |

DATI DERIVANTI DA
SCRITTURA PRIVATA del 08/06/1986 Volume in atti del 25/06/1991 Repertorio n. 114381 Rogante ZARAGA Sede: MILANO Registrazione Sede MILANO n. 1035 del 17/01/1985
(n. 118554 1/1985)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (I) Proprietà per 100/1000 fino al 08/06/1986 |

DATI DERIVANTI DA
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Data: 06/09/2017 - n. T128245 - Richiedente: BRNMRA61E10A249K

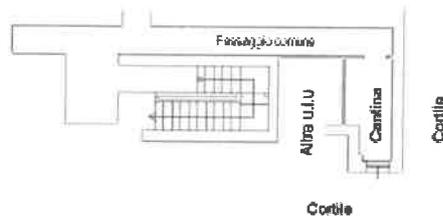
| | | |
|--|---|--------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano | Dichiarazione prototonale n. MI0482698 del 25/07/2006 | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano | |
| | Via Abbiati Filippo | cat. 6 |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Galio Massimiliano | |
| Sessione: | Iscritto all'albo: Geometri | |
| Foglio: 337 | Prov. Milano | |
| Particella: 78 | M. 9830 | |
| Subalterno: 29 | | |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO (h: 3.00 m)



PIANO INTERRATO (h: 2.00 m)



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2017 - n. T128245 - Richiedente: BRNMRA61E10A249K

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 337 - Particella: 78 - Subalterno: 29 >
VIA FILIPPO ABBIATI n. 6 piano: 1-S1;



| | | |
|---|---|--|
| Regione Lombardia Infocentro Lombardia | ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1514600417118 VALIDO FINO AL: 30/02/2028 | |
| | DATI GENERALI | |

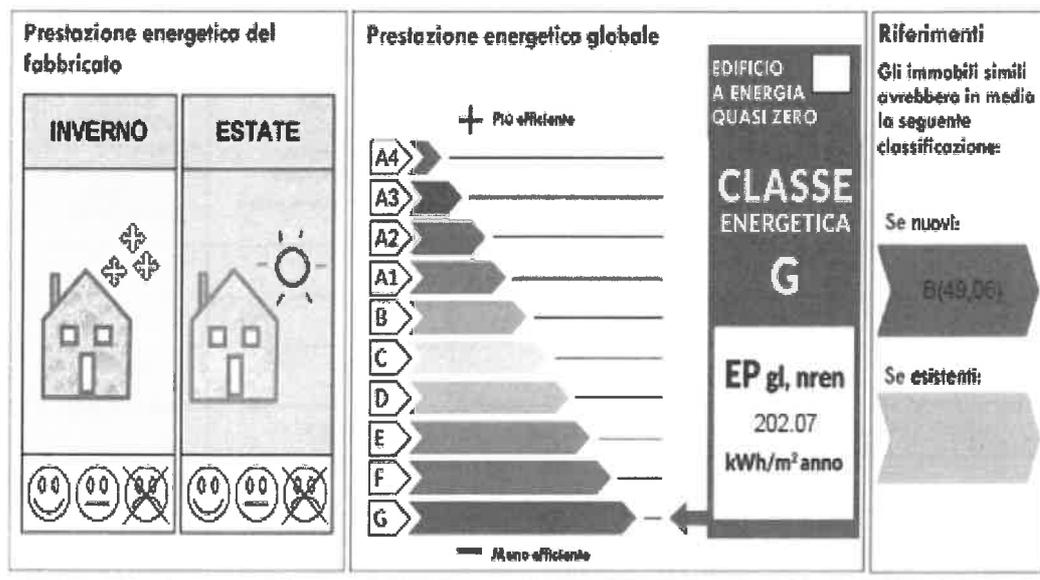
| | | |
|---|--|--|
| Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u> | Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composta l'edificio: <u>28</u> | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>APE volontario</u> |
|---|--|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|------------|----|----|---|----|----|----|---|---|----|----|---|---|----|--|---|--|------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi | Regione : Lombardia Comune : MILANO Indirizzo : VIA FILIPPO ABBIATI 5 Piano : Interno : Coordinate GIS : | Zona climatica : E Anno di costruzione : 1930-1945 Superficie utile riscaldata (m ²) : 45.00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 172.00 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comune catastale : MILANO Subalterni : da 29 a 29 Altri subalterni : | Sezione : Foglio : 337 Particella : 78 | <table border="1"> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>29</td> <td>a</td> <td>29</td> <td>da</td> <td></td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td></td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td></td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> </tr> </table> | Subalterni | da | 29 | a | 29 | da | | a | | da | | a | | da | | a | | Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Subalterni | da | 29 | a | 29 | da | | a | | da | | a | | da | | a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| Servizi energetici presenti <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1514600417118 VALIDO FINO AL: 20/02/2028



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 type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno 202.07 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 227,49 m ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.00 |
| <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 ₂ kg/m ² anno 45.87 |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | 4479,07 kWh | |
| <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,non} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | | | | | kWh/m ² anno |
| REN2 | | | | | |
| REN3 | | | | | |
| REN4 | RAFF_ESTIVO | NO | 10.00 | F (297.35) | |
| REN5 | | | | | |
| REN6 | PANELLI_TETTO | NO | 10.00 | G (202.07) | |

Pag. 2





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1514000417118 VALIDO FINO AL: 20/02/2023

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|---|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 172.00 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 43.52 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.25 | |
| EP_{H,nI} | 81.99 | kWh/m ² anno |
| A_{ext,net}/A_{sup,vite} | 0.0800 | - |
| Y_E | 0.50 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catastale regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | | EPren | EPnren |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|-------|--------|
| | | | | | | $\eta_{s,c}$ | $\eta_{s,w}$ | | |
| Climatizzazione invernale | Riscaldamento | 2006 | | Teleriscaldamento | 150.00 | 0.55 | $\eta_{s,c}$ | 0.00 | 149.30 |
| | | | | | | | $\eta_{s,w}$ | | |
| Climatizzazione estiva | | | | | | | $\eta_{s,c}$ | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Caldaie a gas | 2006 | | Gas naturale | 14.00 | 0.35 | $\eta_{s,w}$ | 0.00 | 52.76 |
| Impianti combinati | | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | | |





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1514600417118 VALIDO FINO AL 20/02/2028



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

| | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione | Stefano Tine | |
| Indirizzo | | |
| E-mail | | |
| Telefono | | |
| Titolo | Diploma di laurea in architettura | |
| Ordine/Iscrizione | | |
| Dichiarazione di indipendenza | 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.l. | |
| 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 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 20/02/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Pag. 4





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1514600417118 VALIDO FINO AL: 20/02/2028



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 indicato 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 primario 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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 asserva 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). Uno spunto 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 | SISTEMI A 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.





**Infrastrutture
Lombarde**

Rivista Catalogo Energetico Edilizia Regionale

20/02/2018

Milano, 20 Febbraio 2018

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Stefano Tinelli, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 26696 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1514600417118 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

| | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|------------|-----------|------------------------|----|--|----|--|
| Provincia | MILANO | Comune | MILANO | | Indirizzo | VIA FILIPPO ABBIATI, 6 | | | | |
| Sezione | | Foglio | 337 | Particella | 78 | Subaltemi | da | | al | |
| Altri Sub. | 29 | | | | | | | | | |

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

