AZIENDA SPECIALE
CONCOREZZESE - A.SPE.CON
Prot. N. 40
Ricevuto il 28-09-2026

MARTINI ASSOCIATI
arch. Giancarlo Martini e arch. Luca Martini
studio tecnico di progettazione
urbanistica e architettonica

COMUNE DI CONCOREZZO (MB)

PERIZIA PRELIMINARE SOMMARIA – INTEGRAZIONE
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE
UNITÀ IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE



Committente: **A.SPE.CON s.r.l. - Azienda Speciale Concorezzese**

Ubicazione bene immobile: **via XXV Aprile, 25 - Concorezzo (MB)**

Il tecnico: **arch. Giancarlo Martini**

Agrate Brianza, 28 settembre 2026

Sede operativa – via Madonnina n° 14 – 20864 Agrate Brianza (MB)
tel. +39 039 6771585 - fax +39 039 2914302 - e-mail info@martiniassociati.com

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' ATTENDIBILE VALORE DI MERCATO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA IN CONCOREZZO (MB)

* * * * *

Committente:

A.SPE.CON s.r.l., Azienda Speciale Concorezzese, con sede in Concorezzo (MB), via Sergio De Giorgi n° 2/4, Codice Fiscale e Partita Iva 02385940966.

Premessa

La presente relazione deve intendersi quale integrazione formale della perizia redatta e sottoscritta dal sottoscritto in data 16 giugno 2026.

L'integrazione di seguito esposta è finalizzata a meglio specificare e precisare quanto descritto e definito nella sopra richiamata perizia.

La perizia del 16 giugno 2026 deve pertanto considerarsi valida in ogni sua parte, fatto salvo quanto specificamente rivisto e integrato nei paragrafi di seguito riportati.

Il bene immobile di riferimento è l'unità immobiliare con funzione commerciale ubicata in via XXV Aprile n° 25, Concorezzo (MB).

Dati urbanistici e edilizi

Dalla documentazione esaminata risultano i seguenti titoli e atti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 136/87 del 22 dicembre 1987, relativa alla realizzazione del compendio immobiliare nel suo complesso;
- Varianti in corso d'opera, di pari numero, rispettivamente del 30 giugno 1988, del 30 marzo 1989 e del 3 ottobre 1989;
- Abitabilità – Agibilità n. 136/87 del 3 aprile 1990;
- Denuncia di Inizio Attività n. 19/05, relativa alla realizzazione, al piano terra e all'interno dell'unità immobiliare, di studi medici. La pratica non ha avuto seguito ed è stata successivamente archiviata;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 142/2019 del 10 luglio 2019, relativa alla realizzazione, al piano terra e all'interno dell'unità immobiliare, della suddivisione dello spazio in due ambienti distinti: uno spazio fronte portici destinato a locale commerciale aperto al pubblico e uno spazio posteriore destinato a locale operativo, oltre a locale antibagno e ripostiglio.

Raffronto stato di fatto – titoli edilizi

Con riferimento alla verifica dei titoli edilizi sopra richiamati e al confronto con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo, si evidenzia quanto già riportato nella perizia originaria e di seguito nuovamente specificato. L'unità immobiliare, nel suo complesso, rispetta la situazione rappresentata nella pratica edilizia originaria, costituita dalla Concessione Edilizia n. 136/87 e successive varianti, fatta eccezione per le difformità di seguito indicate.

Piano cantina

- Al piano cantina, nella zona confinante con il vano scala comune, la parete di separazione tra la parte privata e la parte comune invade per circa 60 cm lo spazio di proprietà comune interno al vano scala.
- Tale situazione determina, di fatto, l'occupazione di una porzione dello spazio comune, quantificabile, ai fini della superficie commerciale, in circa mq 1,00.

Piano terra

- Con riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 142/2019, si rileva la sostanziale conformità distributiva tra quanto dichiarato nella pratica edilizia e quanto riscontrato in loco. L'unica differenza riscontrata riguarda la parete laterale interna di divisione tra il locale commerciale e il locale operativo: nella rappresentazione progettuale risultano indicate n. 2 porte di collegamento, mentre nello stato di fatto è presente una sola porta.

Procedure per attivare la conformità urbanistica edilizia

La situazione riscontrata presenta, seppure parzialmente, alcune difformità rispetto allo stato rappresentato e dichiarato nelle pratiche edilizie.

Al fine di regolarizzare amministrativamente lo stato dei luoghi, si rende pertanto necessaria una procedura di adeguamento, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

In alternativa, è possibile procedere all'adeguamento dello stato dei luoghi alle rappresentazioni grafiche depositate agli atti dell'Amministrazione comunale.

La procedura amministrativa di sanatoria, comportando la regolarizzazione dello stato dei luoghi rispetto agli atti amministrativi, richiede la presentazione di specifica pratica edilizia e il pagamento della relativa sanzione comunale per le opere realizzate in parziale difformità.

I costi prevedibili per tale attività sono stimabili in € 3.000,00/3.500,00, comprensivi dei costi tecnici e degli oneri.

Fermo quanto sopra, considerato che la procedura di sanatoria relativa al piano cantina interessa una superficie comune, coincidente con una porzione del vano scala, per procedere in tal senso sarà necessaria l'autorizzazione del condominio, oltre alla probabile successiva acquisizione della porzione di bene comune interessata.

Tale procedura comporterebbe il coinvolgimento di tutti gli aventi diritto sulle parti comuni del vano scala oggetto di riduzione.

I costi relativi all'acquisizione della porzione di bene comune, mediante atto notarile e riconoscimento economico al condominio del valore della superficie acquisita, sono stimabili in € 4.500,00/5.000,00.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene preferibile procedere mediante adeguamento dello stato dei luoghi a quello formalmente dichiarato agli atti amministrativi, mediante la chiusura della porzione di spazio attualmente in incremento.

Analoga operazione potrà essere effettuata, qualora ritenuto opportuno, al piano terra, mediante la realizzazione dell'apertura di una seconda porta sulla parete laterale di divisione tra il locale commerciale e il locale operativo.

Per l'esecuzione delle opere e delle attività sopra indicate si stima un costo complessivo di circa € 1.500,00/2.000,00.

Raffronto stato di fatto – planimetrie catastali

Come già evidenziato nella precedente perizia, la planimetria catastale risulta conforme a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia n. 136/87.

Pertanto, una volta definita la procedura da adottare per ricondurre l'unità immobiliare alla corretta condizione urbanistico-edilizia, mediante adeguamento dello stato dei luoghi oppure, in alternativa, mediante procedura amministrativa di sanatoria, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, riportando correttamente lo stato dei luoghi.

I costi prevedibili per tale attività sono stimabili in € 1.500,00/2.000,00, comprensivi dei costi tecnici e dei relativi diritti.

Certificazione A.P.E.
L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in data 2 marzo 2023 e con validità fino al 2 marzo 2033.
La classe energetica dell'unità immobiliare risulta essere la Classe "G".

Condizioni di utilizzo
Si conferma che l'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione.
Il soggetto conduttore, pur disponendo dell'intera unità immobiliare, costituita dal piano terra e dal piano cantina, in relazione all'attività esercitata, consistente in una lavanderia a gettoni, utilizza esclusivamente il piano terra.
Il contratto di locazione decorre dal 1° ottobre 2023, con prima scadenza fissata al 30 settembre 2029. Il canone annuo di locazione è pari a € 12.000,00 oltre IVA.
Considerato il valore determinato con la perizia del 16 giugno 2026, pari a € 284.550,00, il rapporto tra il reddito annuo e il valore dell'immobile risulta pari al 4,20%, percentuale da considerarsi nella media dei valori applicabili alle locazioni di tipo commerciale.
La condizione di occupazione dell'unità immobiliare, se da un lato determina il vincolo derivante dalla presenza di un contratto di locazione a tempo determinato, dall'altro può rappresentare un elemento di interesse per un eventuale investitore, trattandosi di un immobile produttivo di reddito.

Determinazione dei valori unitari e degli indici di comparazione
Si conferma che, ai fini della determinazione del più attendibile valore di mercato del bene, è stata effettuata un'analisi comparata dei dati di mercato desumibili dalle trattative commerciali relative agli ultimi periodi, nonché dalle verifiche effettuate su siti specializzati.
Sono stati altresì considerati i valori medi determinati dalla Camera di Commercio e quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferiti a unità immobiliari ubicate nell'area oggetto di stima e aventi analoga destinazione e funzione.
I coefficienti applicati in relazione alla funzione delle superfici analizzate e al piano di riferimento sono stati determinati sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).
In tale ambito, la superficie delle pertinenze esclusive di servizio viene considerata:
- nella misura del 50%, qualora comunicante con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto;
- nella misura del 25%, qualora non comunicante.

Nel caso in esame si conferma l'applicazione del coefficiente del 50% alla superficie commerciale del piano cantina, considerata quale superficie pertinenziale, in ragione del collegamento diretto con l'unità principale e, altresì, dell'altezza interna pari a m 2,90.
Per quanto riguarda la determinazione dei valori unitari, a seguito delle opportune analisi aggiornate alla data odierna e verificata altresì la classe energetica dell'immobile, si conferma il valore già determinato nella perizia originaria, pari a €/mq 2.100,00.

Determinazioni delle superfici commerciali

Ai fini della determinazione delle superfici commerciali si mantengono i valori e gli indici di ragguaglio indicati nella perizia originaria, apportando la sola riduzione di mq 1,00 alla superficie del piano cantina, in quanto tale superficie risulta essere in incremento rispetto a uno spazio non di proprietà.

Nella determinazione delle superfici relative al piano cantina non sono state considerate né la proiezione della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, né il relativo sottoscala.

Alla luce di quanto sopra, si determinano le seguenti superfici commerciali:

- Superficie commerciale determinata a rilievo: mq 90,00;
- Indice di comparazione: 1,00;
- Superficie commerciale ragguagliata: mq 90,00 × 1,00 = mq 90,00;
- Superficie cantina determinata a rilievo: mq 90,00;
- Indice di comparazione: 0,50;
- Superficie commerciale ragguagliata: mq 90,00 × 0,50 = mq 45,00.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva ragguagliata risulta pari a:

- mq 90,00 + mq 45,00 = mq 135,00.

Determinazione valore commerciale

Definita la nuova superficie commerciale, il valore complessivo del bene viene conseguentemente rivisto come segue:

- Valore commerciale medio unitario: €/mq 2.100,00;
- Superficie commerciale ragguagliata di riferimento: mq 135,00;
- Valore commerciale complessivo: mq 135,00 × €/mq 2.100,00 = € 283.500,00. (euro duecentottantatremilacinquecento/00).

Adeguamenti valore commerciale

Il valore sopra determinato deve essere considerato, sotto il profilo tecnico-estimativo, quale più probabile valore di mercato del bene.

In considerazione della tipologia della presente perizia, avente carattere tecnico-sommario, si ritiene accettabile un'oscillazione del valore, in aumento o in diminuzione, nell'ordine del 5%.

Il valore sopra esposto considera il bene immobile nello stato risultante a seguito della regolarizzazione e/o dell'adeguamento sotto il profilo urbanistico-edilizio, nonché libero da conduzione.

Considerato il vincolo derivante dalla locazione, i tempi di scadenza del contratto e, parimenti, il canone annuo previsto dal contratto di locazione in essere, pari a € 12.000,00, al netto di eventuali rivalutazioni, si può stimare, in fase di trattazione, una riduzione percentuale del valore del bene pari al 7% del valore precedentemente determinato.

Ne consegue che, allo stato attuale, in presenza del contratto di locazione con scadenza al 30 settembre 2029, il valore di commercializzazione del bene alla data attuale, fermo restando il valore commerciale sopra determinato, può essere quantificato come segue:

- € 283.500,00 × 7% = € 19.845,00;
- € 283.500,00 − € 19.845,00 = € 263.655,00 (euro duecentosessantatremilaseicentocinquantacinque/00).

Anche tale valore deve essere considerato, sotto il profilo tecnico-estimativo, quale più probabile valore di commercializzazione del bene in presenza del vincolo derivante dalla locazione.

Considerata la tipologia della presente perizia, avente carattere tecnico-sommario, si ritiene accettabile, anche in questo caso, un'oscillazione del valore, in aumento o in diminuzione, nell'ordine del +/-5%.

Riassunto costi di adeguamento
Fase 1 – Adeguamento amministrativo
Pratica edilizia e sanatoria: € 3.000,00/3.500,00
Acquisizione della porzione di bene comune: € 4.500,00/5.000,00
Totale previsionale: € 7.500,00/8.500,00
Fase 1 – Alternativa
Adeguamento edilizio allo stato amministrativo in essere: € 1.500,00/2.000,00
Considerati i costi sopra riepilogati e il necessario coinvolgimento del condominio, con il prevedibile successivo ricorso ad atto notarile per l'acquisizione della porzione di bene comune, si conferma l'opportunità di procedere, ai fini dell'adeguamento dell'unità immobiliare, mediante la soluzione descritta nella Fase 1 – Alternativa.
Fase 2 – Aggiornamento catastale
Redazione di pratica DOCFA con relativa planimetria catastale aggiornata: € 1.500,00/2.000,00.

Conclusioni
La presente relazione deve intendersi quale integrazione della relazione/perizia precedentemente redatta, della quale non modifica né annulla le parti non espressamente riviste nel presente documento.
Il valore commerciale determinato nella presente relazione è da intendersi al netto di eventuali costi di intermediazione e/o imposte connesse alla vendita.
Il medesimo valore non tiene altresì conto di eventuali specifiche motivazioni connesse alla necessità di procedere alla vendita o all'acquisto dell'immobile.
Quanto sopra viene espresso in forma tecnica, nell'ambito delle competenze professionali del sottoscritto, e viene ritenuto esaustivo rispetto all'incarico conferito.

In fede,

arch. Giancarlo Martini



Agrate Brianza, 28 settembre 2026

Allegati:

all. 1 - visura catastale
all. 2 – estratto di mappa catastale
all. 3 – planimetria catastale
all. 4 – tavola di rilievo
all. 5 – Abitabilità – Agibilità
all. 6 – Attestato di Prestazione Energetica
all. 7 – ortofoto – Google Maps
all. 8 – documentazione fotografica
all. 9 – accesso agli atti documentazione amministrativa
(link allegato)

all. 1 - visura catastale

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/06/2026
Ora: 11:07:18
Numero Pratica: T147673/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2026

Dati identificativi: Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)
Foglio 11 Particella 243 Subalterno 5

Classamento:
Rendita: Euro 1.923,29
Rendita: Lire 3.724.000
Categoria C/1(*), Classe 4, Consistenza 98 m²

Indirizzo: VIA DELLA LIBERTA n. 9 Piano S1 - T

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999)

Dati identificativi

Comune di **CONCOREZZO (C952) (MI)**
Foglio **11** Particella **243** Subalterno **5**
Partita: **1005225**

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26600/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CONCOREZZO (C952) (MI)**
Foglio **11** Particella **243**

Indirizzo

VIA DELLA LIBERTA n. 9 Piano S1 - T

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26600/1989)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.923,29**
Rendita: **Lire 3.724.000**
Categoria **C/1(*)**, Classe **4**, Consistenza **98 m²**

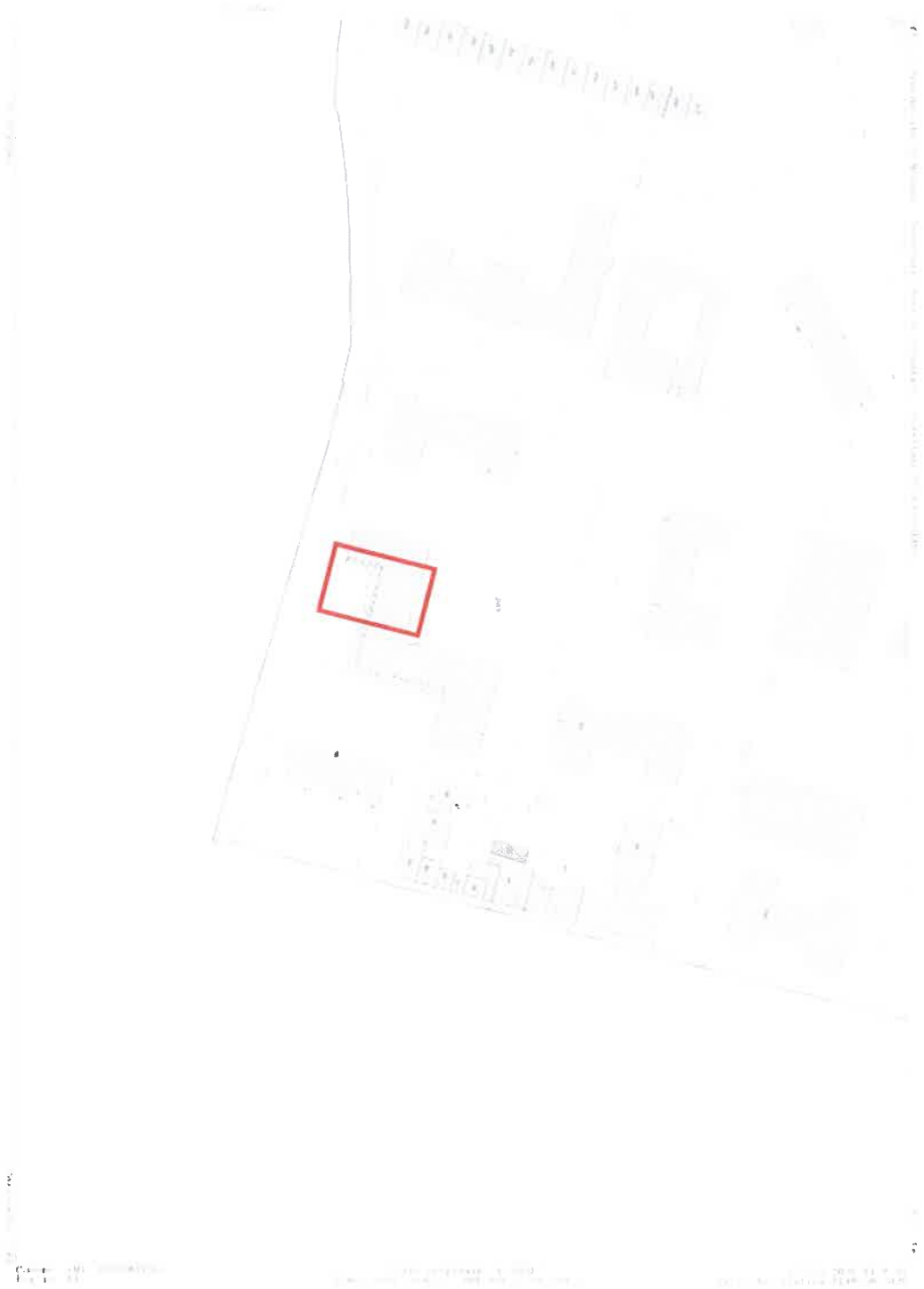
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

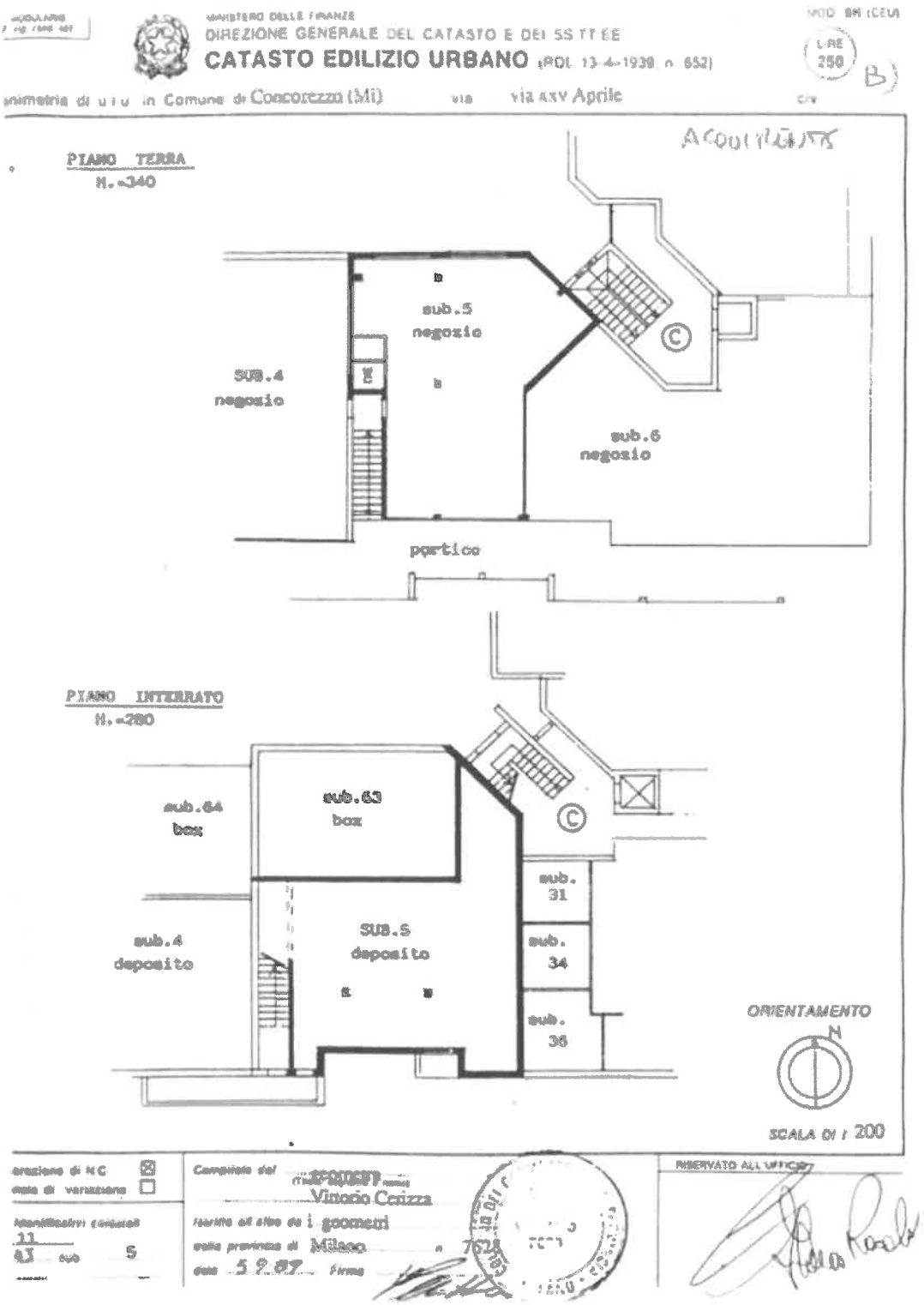
1. AZIENDA SPECIALE CONCOREZZESE (CF 02385940966)
sede in CONCOREZZO (MB)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale MENDICINO GIUSEPPE SEGRET Sede CONCOREZZO (MI) Repertorio n. 2251 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24540.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/04/2011

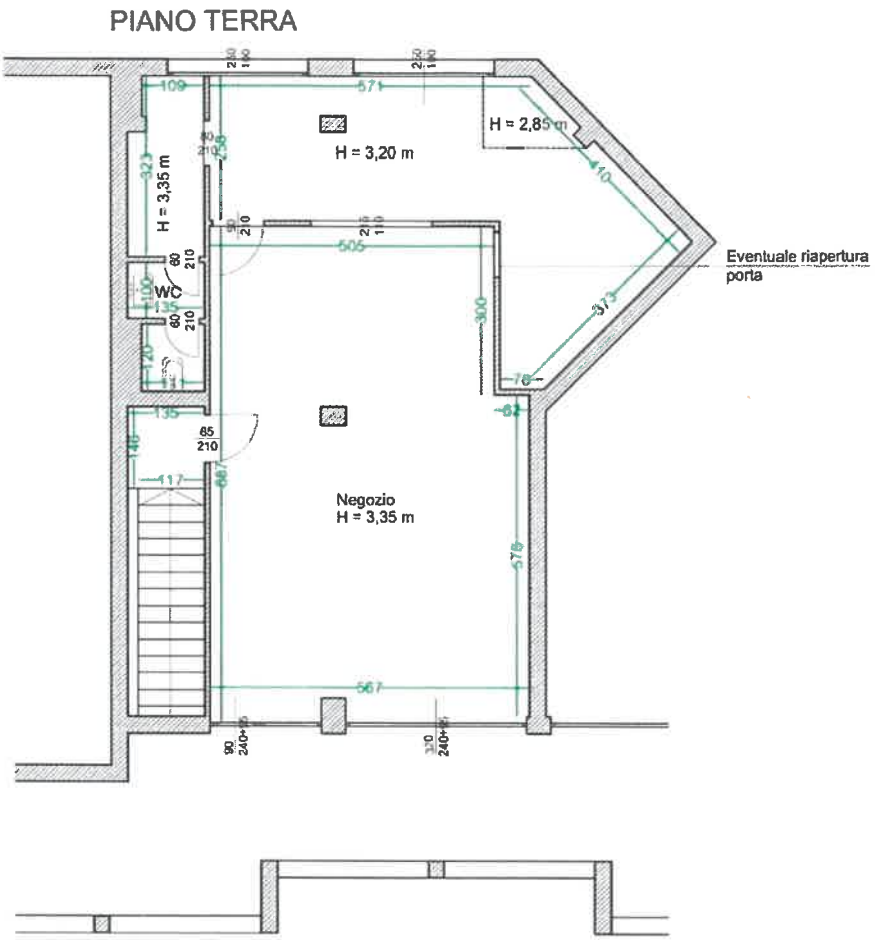
all. 2 – estratto di mappa catastale foglio 11 particella 243



all. 3 – planimetria catastale



all. 4 – tavola di rilievo

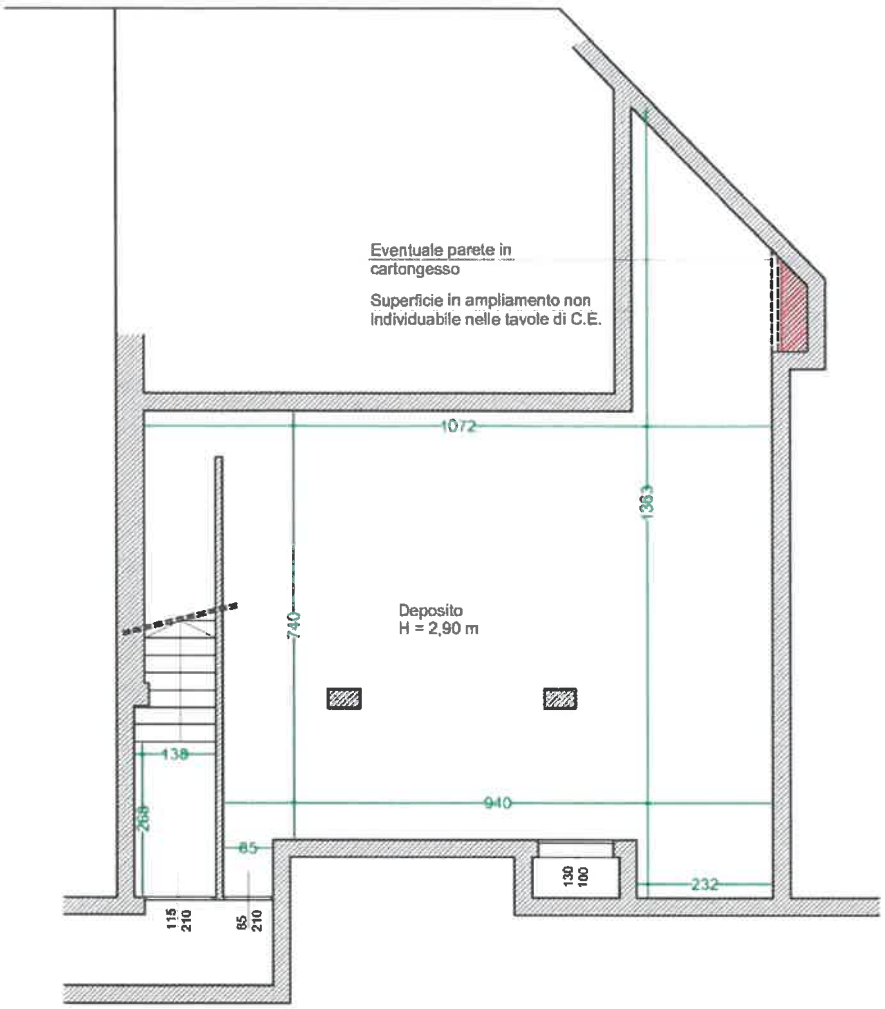


committente Azienda Speciale Concorrezese - ASPECON via Sergio de Giorgi n. 2/4 - 20863 Concorezzo(MB)		arch. giancarlo martini arch. luca martini studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica via Madonnina n. 14 20864 Agrate Brianza –MB– t. 0396771585 – f. 0392914302 info@martiniassociati.com
tavola 1	progetto Unità Immobiliare Commerciale via XXV Aprile n. 25 - 20863 Concorezzo (MB)	
scala 1:100	titolo PIANTA PIANO TERRA Stato di fatto	
data settembre 2025		
archivio/Disegni/2026–055_ASPECON_2026–06–10_Rilievo.dwg	disegnato da: AP	

Pratica interna 2026/055 – ASPECON – Azienda Speciale Concorrezese – via XXV Aprile n. 25 – 20863 Concorezzo (MB)

La proprieta' artistica e' protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D. L. 17 nov. 1925 n° 1950 sul diritto d'autore – riproduzione vietata

PIANO INTERRATO



committente: Azienda Speciale Concorrezese - ASPECON via Sergio de Giorgi n. 2/4 - 20863 Concorezzo(MB)		arch. giancarlo martini arch. luca martini studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica via Madonnina n. 14 20864 Agrate Brianza –MB– t. 0396771585 – f. 0392914302
tavola: 2	progetto: Unità Immobiliare Commerciale via XXV Aprile n. 25 - 20863 Concorezzo (MB)	
scala: 1:100 data: settembre 2026	titolo: PIANTA PIANO PRIMO Stato di fatto	
archivio: /Disegni/2026-055_ASPECON_2026-06-10_Rilievo.dwg	disegnato da: AP	info@martiniassociati.com

Pratica interna 2026/055 – ASPECON – Azienda Speciale Concorrezese – via XXV Aprile n. 25 – 20863 Concorezzo (MB)

La proprieta' artistica e' protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D. L. 17 nov. 1925 n° 1950 sul diritto d'autore – riproduzione vietata

all. 5 – Abitabilità – Agibilità

COMUNE DI

Prov. di

Pratica Edilizia n.

3051/89
12815/89
16166/89
6395/90

Protocollo N.

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' - AGIBILITA' DI EDIFICIO - 3

IL SINDACO

— Vista l'istanza in data del Sig.

perchè venga dichiarata abitabile-agibile la (*)

dell'edificio di proprietà di

cod fisc

realizzata sul mappale n. 243 del Foglio n. 11 avente le seguenti caratteristiche:

Superficie coperta mq. Volumetria mc.

Alloggi n. Vani utili n.

Vani accessori n. Vani ad altro uso (*) n.

— visto il verbale dell'ufficiale sanitario in data

— visto il verbale dell'Ufficio Tecnico comunale in data

— vista la ricevuta comprovante il pagamento della somma di L. quale tassa di concessione comunale;

— vista la copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato — in c.a. precompresso — a struttura metallica: depositato ai sensi della legge 5.11.1971 n. 1086 presso l'Ufficio del Genio Civile di in data

— visto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione n. rilasciata in data

e successiva variante in data 5 -3.10.89

e con l'osservanza di tutte le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti;

— vista l'impegnativa — convenzione — allegata alla concessione, per il concorso alle opere di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione;

— vista la copia della dichiarazione presentata all'UTE per l'iscrizione in catasto;

— visti i regolamenti comunali di Igiene e di Edilizia vigenti;

— visti gli art. 221 e 226 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265

DICHIARA

L'ABITABILITA' L'AGIBILITA' a tutti gli effetti di legge, dell'edificio di cui in premessa, ubicato in questo Comune in via n.

lì 29 MAR. 1990

IL SINDACO

all. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Regione Lombardia
ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10802100011323 VALIDO FINO AL [illegible]

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 43

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [x] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altra: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune :CONCOREZZO
Indirizzo :via XXV Aprile 25
Piano : T
Interno :
Coordinate GIS :45,583333 9,333333

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1977-1992
Superficie utile riscaldata (m²) : 87.92
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 377.68
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	CONCOREZZO				Sezione			Foglio	11	Particella	243
Subalterni	da	5	a	5	da		a	da		a	
Altri subalterni											

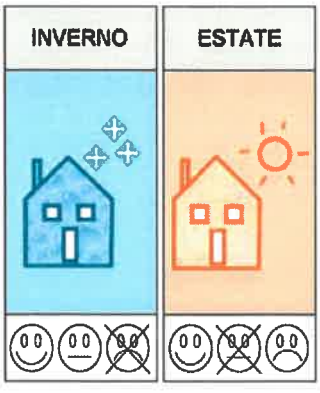
Servizi energetici presenti

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

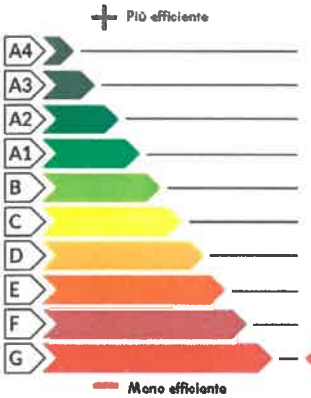
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA G

EP gl, nren 288.95 kWh/m²anno

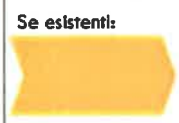
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



Pag. 1

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10802100011323 VALIDO FINO AL [illegible]

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
☑	Energia elettrica da rete	596,22 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 288.95
☑	Gas naturale	2322,67 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 3.19
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 55.40
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	Cappotto pareti esterne	NO	13.70	G (251.85)	E 155.42 kWh/m² anno
R_{EN2}	Sostituzione serramenti	NO	11.40	F (185.77)	
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

Regione Lombardia
ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10802100011323 VALIDO FINO AL [illegible]

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	377.68	m^3
S – Superficie disperdente	194.43	m^2
Rapporto S/V	0.51	
$EP_{H,nd}$	207.73	kWh/m^2anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0800	-
Y_{IE}	0.00	W/m^2K

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	2005		Gas naturale	24.00	0.75	η_H	0.37	277.25
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2005		Gas naturale	24.00		η_W	0.00	0.00
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0.00			2.82	11.70
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10802100011323 VALIDO FINO AL [illegible]

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: 30/01/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Guido Sala
Indirizzo	via Salvo d'Acquisto 24, Agrate Brianza (MB)
E-mail	
Telefono	
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
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.i..
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.

SALA GUIDO
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
Ingegnere
02.03.2023 17:44:44 CET

Data di emissione 02/03/2023 **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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, 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.

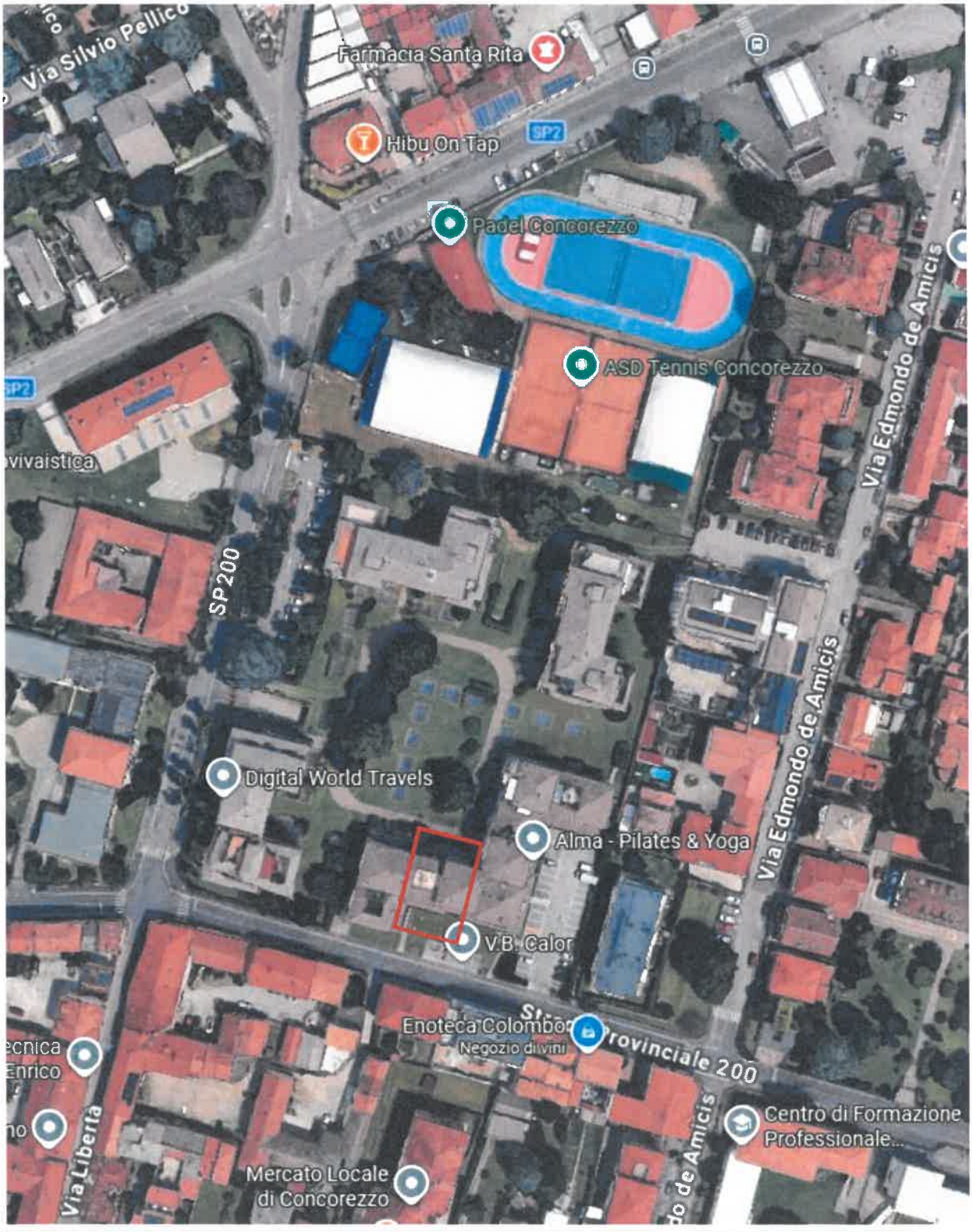
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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.

all. 7 – ortofoto – Google Maps



all. 8 - Documentazione fotografica



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da sud



Vista esterna ingresso



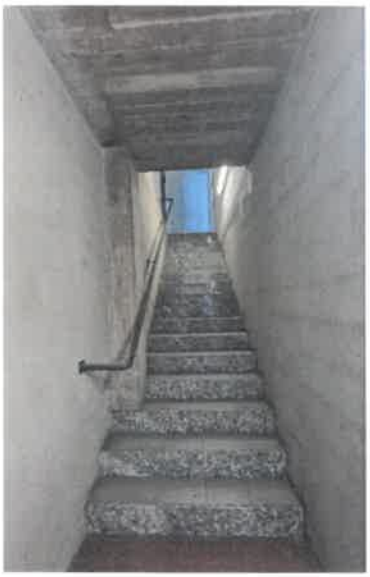


Vista interna locale commerciale





Vista interna locale retro e zona bagno-ripostiglio





Scala di collegamento Piano terra – cantina









Vista interna locale cantina