

## Tribunale di Milano PROCEDURA FALLIMENTARE



**LA NUOVA SIPOM S.r.l.**

**N° Gen. Rep. 157/2019**

**Giudice Delegato: Dott. SERGIO ROSSETTI**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Chiara Parola**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale  
In Gorgonzola (MI) – Via 1° Maggio 26**

**Esperto alla stima: MARCO PETTORALI**

**Codice fiscale: PTTMRC62C01F205Z**

**Partita IVA: 08116790158**

**Studio in: Via Francesco Caracciolo 77 - 20155 Milano**

**Telefono: 023311963**

**Fax: 023313953**

**Email: [pettoralimarco@gmail.com](mailto:pettoralimarco@gmail.com)**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 414

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Corpo:** Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola (Milano)

**Lotto:** 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

**Prezzo da libero:** € 820.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Gorgonzola (Milano)**

Via 1° Maggio 26

**Lotto: 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via 1° Maggio 26 - Gorgonzola

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di LA NUOVA SIPOM S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08320400156

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: LA NUOVA SIPOM S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 08320400156, foglio 2, particella 414, indirizzo Via 1° Maggio 26, piano T-1, comune Gorgonzola, categoria D/7, rendita € 11.878,51

Derivante da: Variazione nel classamento del 10/01/2015, protocollo n. MI0120663 in atti dal 10/01/2015 per variazione nel classamento (n. 106179.1/2015)

Confini: Coerenze della proprietà (fabbricato + area pertinenziale) a partire da nord in senso orario: a nord, proprietà al mappale 15 di terzi; a est, Via 1° Maggio; a sud, proprietà ai mappali 16 e 413 di terzi; ad ovest, proprietà ai mappali 479 e 13 di terzi.

Note: Il fabbricato insiste su un'area distinta nel Catasto Terreni con il foglio 2, particella 414, ente urbano di mq 3752, senza intestazione e reddito, giusto tipo mappale dell'8/01/1993 in atti dal 25/06/1997 (n. 80540.1/1998).

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale non riporta alcune modifiche interne riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e del piano primo.

Regolarizzazione: Mediante presentazione di nuova planimetria catastale in corso di presentazione a cura e spese della Procedura.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

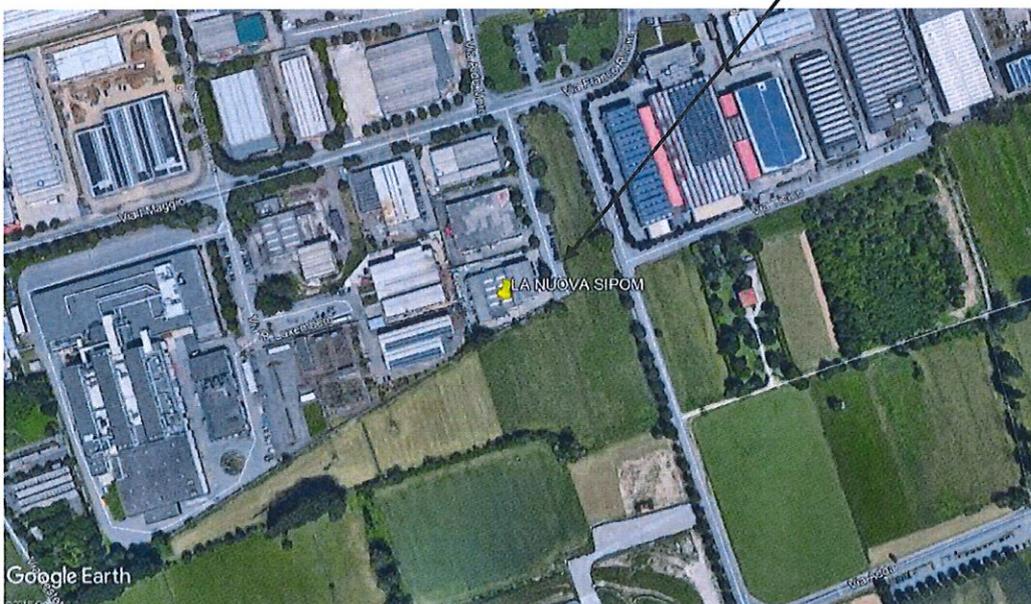
La proprietà immobiliare in questione è parte di un più ampio ambito industriale/artigianale che costituisce la zona produttiva posta a nord del Comune di Gorgonzola, al confine con il territorio comunale di Pessano con Bornago.

Accessibile dalla diramazione chiusa di Via 1° Maggio, strada a doppio senso di marcia che mette in comunicazione Via Isonzo (parallela della SP13 – Via Monza) con Via Franco Rivolta, non lontano dallo svincolo autostradale di Gessate della nuovissima Tangenziale esterna A58, il fabbricato è posto altresì vicino alla fermata Gorgonzola della Metropolitana M2, posta a circa 900 metri. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali-industriali posti sul limitare di aree residenziali e agricole.



Gorgonzola

Via 1° Maggio 26





In evidenza la proprietà

**Caratteristiche zona:** Periferica normale

**Area urbanistica:** Artigianale a traffico locale con parcheggi normali.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Artigianali/Residenziali/Agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pessano con Bornago, Gessate

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Chiese e palazzi storici in Gorgonzola e Gessate

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana M2 Gorgonzola a circa 900 metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente era occupato dalla SIPOM S.r.l., con sede in Milano, codice fiscale 10660830969, giusto contratto di affitto d'azienda denominato "ponte" stipulato in data 08/04/2019, rep. 81960/23478 a rogito Not. Ezio Ricci di Milano, registrato a Milano 2 in data 10/04/2019 al n. 18600 serie 1T, scadente il 31/07/2019, stipulato tra il Fallimento e la SIPOM S.r.l. con autorizzazione del Giudice Delegato del 27/03/2019.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credit Agricole Cariparma S.p.A. contro LA NUOVA SIPOM S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1,050.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; Iscritto a Milano 2 in data 03/04/2018 ai nn. 42813/6967

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori di LA NUOVA SIPOM S.r.l. contro LA NUOVA SIPOM S.r.l.; Derivante da: Sentenza di fallimento trascritto a Milano 2 in data 07/05/2019 ai nn. 56876/37216.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato insiste su un'area distinta nel Catasto terreni di Milano, Comune censuario di Gorgonzola, con il foglio 2, particella 414, ente urbano di ettari 0.37.52, senza intestazione e reddito.

Il fabbricato è dotato d'impianto di sollevamento idraulico per persone (ascensore interno) marca FIAM, tipo EPB 2.4, n. H15207, portata max 900 kg, capienza 8 persone, dotato di libretto di omologazione e collaudo n. 0861 di identificazione emesso dalla EUROCERT S.r.l. con sede in Macerata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F - con un fabbisogno di 265,15 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Giusto Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1510800014519 del 11/04/2019 valevole fino al 11/04/2029.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** NOVA ARS CAELI S.p.A. dal 29/03/1988 al 15/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Silvia D'Alonzo di Cernusco sul Naviglio, in data 29/03/1988, ai nn. 55211/3381 di rep.; trascritto a Milano 2, in data 27/04/1988, ai nn. 33419/24445

**Titolare/Proprietario:** LA NUOVA SIPOM S.r.l. dal 15/09/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Roberto Gallavresi di Garbagnate, in data 15/09/2006, ai nn. 9583/5375 di rep.; trascritto a Milano 2, in data 26/09/2006, ai nn. 145694/76669

Note: LA NUOVA SIPOM S.r.l. acquista l'immobile dalla ARS CAELI S.r.l., già NOVA ARS CAELI S.p.A.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 189/86

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/02/1987

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 212/87

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Variante

Rilascio in data 22/01/1988

Abitabilità/Agibilità rilasciata in data 18/01/1990

Numero pratica: C.I.L.A. n. 2018/0001988 Prot. SUAP

Tipo pratica: Comunicazione d'inizio attività libera asseverata

Per lavori: Interventi di edilizia libera

Oggetto: Interventi di manutenzione straordinaria piano primo

Presentazione in data 04/04/2018

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano terra destinato alla produzione si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni; il piano primo destinato a uffici si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni con parziale cambio di destinazione d'uso, da magazzino in uffici.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Oneri Totali Indicativi e Forfettari: € 36.000,00 circa

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 63 del 28 luglio 2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – B.U.R.L. del 04 gennaio 2012
Zona omogenea:	AEP – Aree Produttive
Norme tecniche di attuazione:	Normato dall'art. 28 delle Norme Tecniche di At-

	tuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si, quali?	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Conforme

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto

### **Capannone industriale con uffici e area pertinenziale**

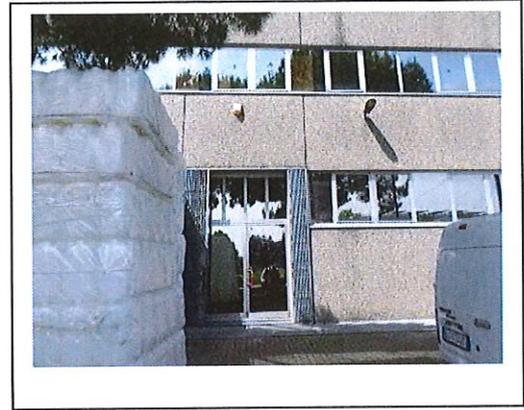
La proprietà immobiliare in questione è parte di un più ampio ambito industriale/artigianale che costituisce la zona produttiva posta a nord del Comune di Gorgonzola, al confine con il territorio comunale di Pessano con Bornago.

Accessibile dalla diramazione chiusa di Via 1° Maggio, strada a doppio senso di marcia che mette in comunicazione Via Isonzo (parallela della SP13 – Via Monza) con Via Franco Rivolta, non lontano dallo svincolo autostradale di Gessate della nuovissima Tangenziale esterna A58, il fabbricato è posto altresì vicino alla fermata Gorgonzola della Metropolitana M2, posta a circa 900 metri. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali-industriali posti sul limitare di aree residenziali e agricole.

La proprietà risulta interamente cintata, parte con recinzione di metallo verniciato poggiante su basso muretto in c.a. e parte con elementi prefabbricati di c.a., questi posti sul confine con unità di terzi.

L'accesso avviene attraverso due ampi cancelli carrai apribili elettricamente e da cancelletto pedonale dotato di videocitofono, tutti posizionati sulla Via 1° Maggio.

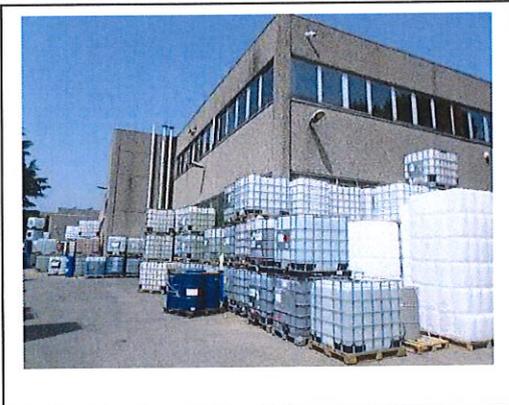




L'area cortilizia interna è per lo più pavimentata con autobloccanti e solo in minima parte lasciata a verde. E' dotata d'impianto d'illuminazione esterno e la pavimentazione in autobloccanti è in buone condizioni.

Il fabbricato, posizionato sostanzialmente nel centro dell'area e composto, in sostanza, di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra loro, si caratterizza da un corpo uffici/servizi edificato su due piani fuori terra posto sul fronte di Via 1° Maggio e da un corpo adibito alla produzione edificato su un piano fuori terra e posto sul retro del primo, entrambi costruiti con elementi prefabbricati di cemento armato che si presentano esternamente con le facciate finite con ghiaietto lavato in cui risaltano le finestre e i varchi d'accesso pedonali e carrai.

Tetti piani con coperture in guaina bituminosa e ghiaia con interposti lucernai per l'illuminazione naturale dei sottostanti locali.



### Corpo uffici/servizi

Internamente il corpo ad uso uffici/servizi, accessibile da ampia porta pedonale di alluminio e vetro, si presenta con i pavimenti dell'ingresso e vano scale rivestiti in granito, mentre i locali ufficio, servizi e bagni si presentano con i pavimenti in ceramica, di recente formazione per quelli del piano primo. Piano primo che è stato oggetto di recente completa ristrutturazione nel corso del 2018.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle dei bagni che si presentano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Da segnalare che alcune pareti di separazione dei locali sono state realizzate in alluminio, laminato e vetro, dette anche "pareti mobili".

I soffitti del piano terra, con l'eccezione di alcuni locali servizi (bagni e spogliatoi) sono controsoffittati con doghe di alluminio con inseriti corpi illuminati, mentre controsoffittati in quadrotti di materiale composito con inseriti corpi illuminanti e bocchette per il condizionamento/riscaldamento sono quelli del piano primo. Impianto di raffrescamento e riscaldamento del piano primo prodotto attraverso pompa di calore con motori posizionati sulla copertura del capannone. Da segnalare che ogni locale del piano primo è dotato di termostato regolabile digitale.

L'impianto di riscaldamento del piano terra è prodotto da caldaia a gas metano situata nel locale centrale termica e irradiato nei vari locali attraverso caloriferi in alluminio. Il piano terra è privo d'impianto di raffrescamento.

I bagni sono tutti dotati di elementi sanitari di ceramica porcellanata bianca corredati di gruppi rubinetteria d'ottone cromato, di cui quelli del piano primo di recente installazione.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da apposito boiler a gas anch'esso posizionato all'interno del locale centrale termica accessibile da cortile.

I serramenti esterni degli uffici sono realizzati in alluminio con vetri camera, mentre quelli interni sono in alluminio satinato con tamponamenti realizzati con laminato plastico.

L'impianto elettrico è in cavi sottotraccia ed è corredato di quadri con interruttori differenziali, il tutto a norma e di recente formazione per quello del piano primo anche se privo della certificazione di conformità.

Da segnalare la presenza di un ascensore con capacità di 900 kg e portata otto persone che collega il piano terra (produzione) con il piano primo (uffici).

Nel suo complesso la porzione d'immobile ad uso uffici e servizi si presenta in buono stato al piano terra e in ottimo stato al piano primo.





### Corpo produttivo

Collegato e adiacente al corpo uffici/servizi, la parte produttiva del fabbricato è stata anch'essa realizzata interamente con elementi prefabbricati in c.a. e presenta i pavimenti realizzati in massetto di cemento liscio a elicottero, pareti e soffitti al rustico tinteggiato.

L'accesso avviene sia internamente dal corpo uffici/servizi attraverso corridoio pedonale di collegamento e sia da porte pedonali e ampi portoni carrabili, tutti realizzati di metallo verniciato, che immettono in tre lati del cortile interno.

Caratterizzato da una più che adeguata luminosità naturale data dalla presenza di ampi lucernari apribili situati in copertura, il corpo produttivo è altresì dotato d'impianto elettrico in cavi posti in canaline dedicate corredato di quadro elettrico con interruttori magnetotermici di zona. Il tutto realizzato presumibilmente a norma anche se non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Quest'ambito immobiliare non è dotato d'impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Nel suo complesso il corpo produttivo si presenta in buono stato di manutenzione.





**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di LA NUOVA SIPOM S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08320400156

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.040,00**

Stato di manutenzione generale: Buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1990/2018
Note	L'immobile è dotato d'impianto elettrico corredato di quadri con interruttori differenziali magnetotermici presumibilmente a norma per l'epoca d'installazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	L'immobile dispone di caldaia a gas metano collocata all'interno di apposito locale centrale termica accessibile dal cortile esterno. Detta caldaia genera riscaldamento per la sola area destinata a uffici e servizi del piano terra. Il riscaldamento dei locali uffici e servizi del piano primo è assicurato da condizionatori in pompa di calore. La parte produttiva del fabbricato non è riscaldata.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	I soli locali ad uso uffici e servizi al piano primo sono dotati di impianto di raffrescamento prodotto dallo stesso impianto di condizionamento in pompa di calore che produce il riscaldamento di questi locali.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Nella porzione di cortile antistante la Via 1° Maggio è presente colonnina di attacco per i V.F. Presenti altresì all'interno del fabbricato quadri con bocchette corredate di lance.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note	Il fabbricato è dotato d'impianto di sollevamento idraulico per persone (ascensore interno) marca FIAM, tipo EPB 2.4, n. H15207, portata max 900 kg, capienza 8 persone, dotato di libretto di omologazione e collaudo n. 0861 di identificazione ed emesso dalla EUROCERT S.r.l. con sede in Macerata.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO - Non rilevati
---------------------------------------------	-------------------

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del complesso immobiliare in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulla planimetria catastale in scala 1:400 verificata a campione in loco. La superficie commerciale è stata altresì calcolata includendo tutti i tavolati interni e i muri esterni, così come disposto dall'allegato "C" del DPR 138/98. La superficie del vano scala è stata calcolata una sola volta per il piano terra.

Nel calcolo della consistenza non viene calcolata la superficie dell'area cortilizia esterna in ragione del fatto che la stessa non supera di due volte la superficie dell'area occupata dal fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici e servizi	superf. lorda di pavimento	540,00	1,00	540,00
Area produttiva	superf. lord di pavimento	1.500,00	1,00	1.500,00
		<b>2.040,00</b>		<b>2.040,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni edite dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati agli immobili in questione.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

- l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza;
- lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici.

rici e dagli eventuali difetti;

- l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsiasi gravame;
- la regolarità urbanistico-edilizio e catastale;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato.

Nel calcolo della valorizzazione si tiene in elevata considerazione anche la localizzazione dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Gorgonzola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., O.S.M.I., Agenzia del Territorio;

Altre fonti di informazione: Web.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Capannone industriale con uffici e area pertinenziale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Capannone industriale con uffici e area pertinenziale</b>	2040,00	€ 600,00	€ 1.224.000,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 1.224.000,00</b>
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 1.224.000,00</b>

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.224.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.224.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone industriale con uffici e area pertinenziale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2040,00	€ 1.224.000,00	€ 1.224.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	-€ 367.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 36.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento	-€ 800,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 820.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 820.000,00

Data generazione:  
11-06-2019

L'Esperto alla stima  
MARCO PETTORALI

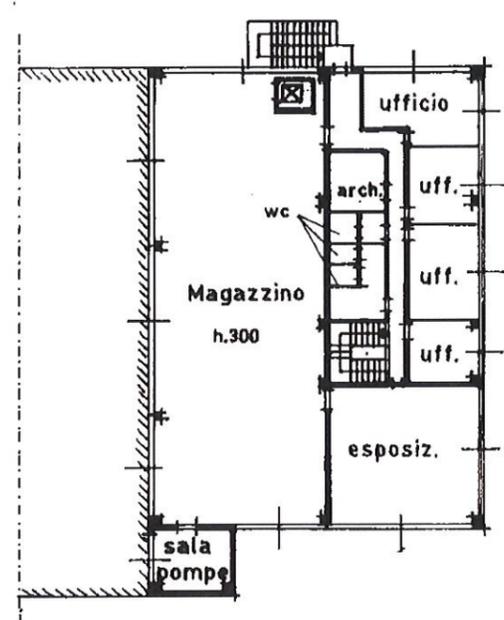
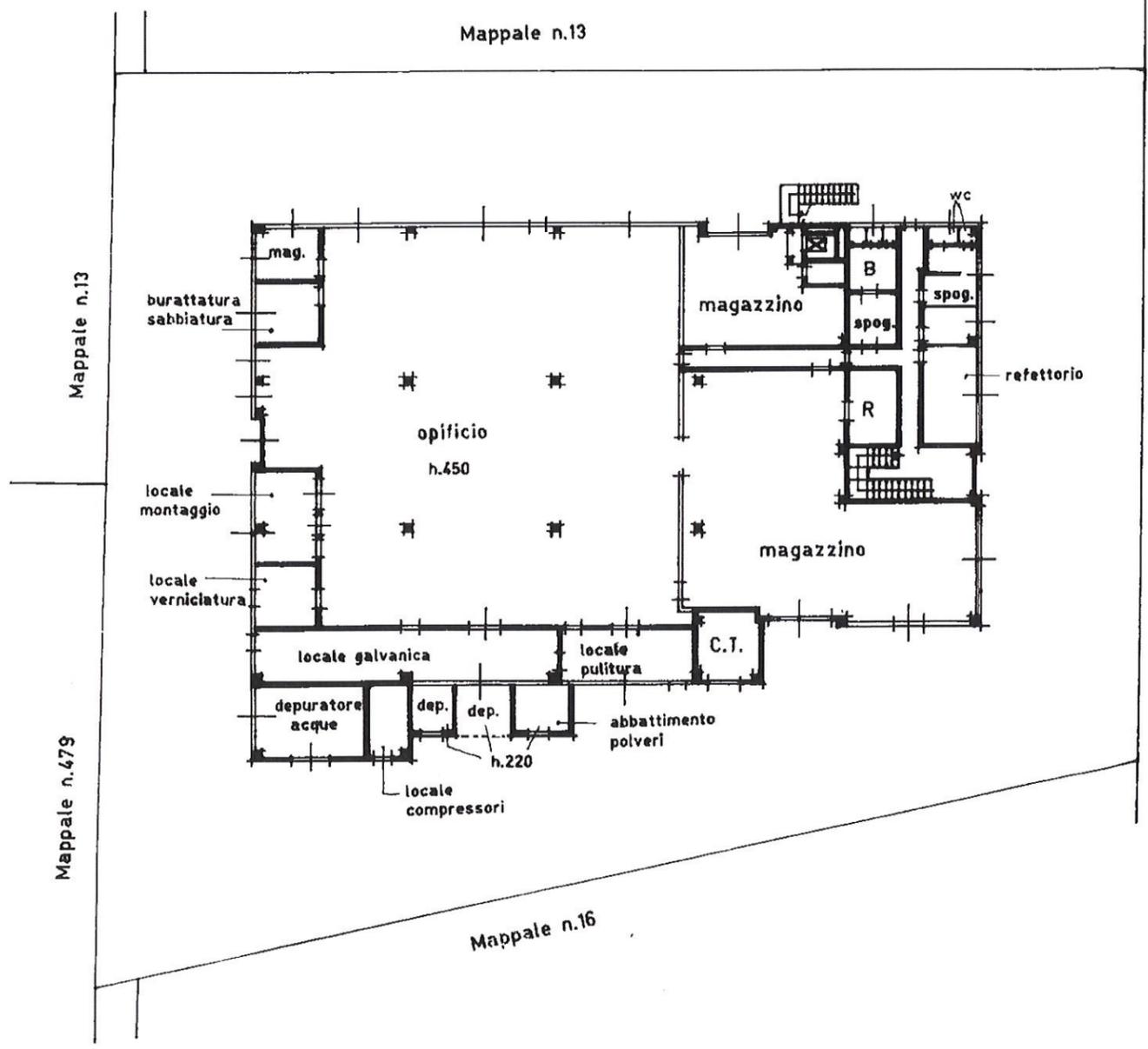
ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Ipoteca volontaria del 03/04/2018;
- 5) Trascrizione sentenza di fallimento del 07/05/2019;
- 6) Attestato di prestazione energetica.

**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**

Mappale n.13



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 400

\* Conforme modello ministeriale

Data presentazione: 26/06/1997 - Data: 15/05/2019 - n. T114457 - Richiedente: MUNIPLA64R17E205E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Unita planimetria inatti

Data presentazione: 26/06/1997 - Data: 15/05/2019 - n. T114457 - Richiedente: MUNIPLA64R17E205E

Dichiarazione di NC <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Architetto</b>	RISERVATO ALL UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<b>RIGOLDI EUGENIO</b>	
Identificativi catastali	Isritto all albo de <b>ARCHITETTI</b>	
F <b>2</b>	della provincia di <b>MILANO</b>	
n <b>414</b> sub <b>01</b>	data <b>Giugno 97</b> Firma <i>Eugenio Rigoldi</i>	



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.01.34 Segue

Visura n.: T17768 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

Dati della richiesta	Comune di GORGONZOLA ( Codice: E094)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 2 Particella: 414		

### INTESTATO

1	LA NUOVA SIPOM S.R.L. con sede in MILANO	08320400156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 10/01/2015

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		2	414				D/7				Euro 11.878,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2015 protocollo n. MI0120663 in atti dal 10/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106179.1/2015)
Indirizzo VIA I MAGGIO n. 26 piano: T-1;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E094 - Sezione - Foglio 2 - Particella 414

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2002

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		2	414				D/7				Euro 11.878,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 protocollo n. 752897 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53643.1/2002)
Indirizzo VIA I MAGGIO n. 26 piano: T-1;												
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												

ALL.2.1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.01.34 Segue

Visura n.: T17768 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1997

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		2	414				D/7				Euro 11.878,51 L. 23.000.000	VARIAZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 MOD. INTERNE -AGGIUNTA MONTACARICHI (n. 363720.1/1997)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
, VIA I MAGGIO n. 26 piano: T-1; classamento proposto (D.M. 701/94)												
- Partita 2205 Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990

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		2	414									COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 68257/1988)
Indirizzo Notifica												
, VIA I MAGGIO piano: T-1; - Partita 2205 Mod.58 -												

### Situazione degli intestati dal 15/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L.A. NUOVA SIPOM S.R.L. con sede in MILANO	08320400156	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2006 Repertorio n.: 9583 Rogante: GALLAVRESI ROBERTO Sede: GARBAGNATE MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 76669.1/2006)			

### Situazione degli intestati dal 10/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOVA ARS CAELLI SRL con sede in GORGONZOLA	08128420158	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 15/09/2006
DATI DERIVANTI DA			
in atti dal 10/09/1990			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.01.34 Fine

Visura n.: T17768 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.02.54

Segue

Visura n.: T18278 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GORGONZOLA ( Codice: E094)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO		
	Foglio: 2 Particella: 414		

### Area di enti urbani e promiscui dal 08/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	2	414	-	-	ENTE URBANO	37 52		Agrario
<b>Notifica</b>				Partita		1		
<b>Annotazioni</b>								
comprende le p.lle 412 del fg. 2								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 412

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E094 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 414

### Situazione dell'Immobile dal 23/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	2	414	-	-	SEMIN IRRIG 2	36 30	IE183A	Dominicale L. 54.087
<b>Notifica</b>				Partita		3582		
FRAZIONAMENTO in atti dal 23/08/1989 MOD 12 NUM 12/87 (n. 78580.1/1989)								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 15

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

44.2.2

## Visura storica per immobile

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.02.54 Segue

Visura n.: T18278 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

### Situazione degli intestati dal 29/03/1988

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	NOVA ARS CAELI SRL CON SEDE IN GORGONZOLA	08128420158	fino al 08/01/1993	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
VOLTURA D'UFFICIO del 29/03/1988 Voltura in atti dal 19/06/1997 Repertorio n.: 55211 Rogante: S. D ALONZO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 3818 del 18/04/1988 (n. 8594.1/1988)					

### Situazione degli intestati dal 23/08/1989

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	CONSORZIO INTERCOMUNALE GORGONZOLA-PESSANO PER L'AREA DI INSE con sede in GORGONZOLA	91501980154	fino al 29/03/1988	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
Frazionamento in atti dal 23/08/1989					

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	2	15	-	SEMIN IRRIG 2	75 20	IE183A	Dominicale L. 112.048 Agrario L. 112.800
<b>Notifica</b>							
<b>Annotazioni</b>							
varia col num 16 fg 2							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 16

### Situazione dell'Immobile dal 14/09/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	2	15	-	SEMIN IRRIG 2	77 20	IE183A	Dominicale L. 115.028 Agrario L. 115.800
<b>Notifica</b>							
<b>Annotazioni</b>							
FRAZIONAMENTO in atti dal 14/09/1987 (n. 2186)							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 404 - foglio 2 particella 405



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.02.54 Segue

Visura n.: T18278 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

### Situazione dell'Immobile dal 25/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	2	15	-	SEMIN IRRIG 2	1 07 60	IE183A	Dominicale L. 160.324	Agrario L. 161.400
Notifica								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 320

### Situazione dell'Immobile dal 25/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	2	15	-	SEMIN IRRIG 2	1 15 30	IE183A	Dominicale L. 171.797	Agrario L. 172.950
Notifica								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 300

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	2	15	-	SEMIN IRRIG 2	1 75 80	IE183A	Dominicale L. 261.942	Agrario L. 263.700
Notifica								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 24/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAS STARINOX DI CAZZANIGA ENRICO CON SEDE IN MUGGIO'		07314760153	fino al 23/08/1989

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1988 Voltura in atti dal 23/08/1989 Repertorio n.: 56156 Rogante: D'ALONZO S. Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO del 06/06/1988 (n. 7887.1/1989)		
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

#### Situazione degli intestati dal 18/03/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO INTERCOMUNALE GORGONZOLA-PESSANO PER L'AREA DI INSE con sede in GORGONZOLA	91501980154	fino al 24/05/1988
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1986 Voltura in atti dal 14/09/1987 Repertorio n.: 39661 Rogante: SILVIA D ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: H n: 5975 del 02/04/1986 (n. 653686)			

#### Situazione degli intestati dal 19/07/1964

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOBILE Angioletta nata a GORGONZOLA il 02/06/1915		Comproprietario fino al 18/03/1986
2	NOBILE Giovanni nato a GORGONZOLA il 13/11/1913	NBLGNNI3S13E094G*	Comproprietario fino al 18/03/1986
3	NOBILE Maria nata a GORGONZOLA il 31/12/1916	NBLMRA16T71E094R*	Comproprietario fino al 18/03/1986
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1964 Voltura in atti dal 15/12/1971 Repertorio n.: 10193 Rogante: GIULIANI Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO Volume: D n: 2728 del 01/08/1964 (n. 7471)			

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/11/1938 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GAVAZZI Carolina;FU GIUSEPPE		Usufruttuario parziale fino al 19/07/1964
2	NOBILE Ambrogina;FU FRANCESCO		Comproprietario fino al 19/07/1964
3	NOBILE Angioletta nata a GORGONZOLA il 02/06/1915		Comproprietario fino al 19/07/1964
4	NOBILE Rosa nata a GORGONZOLA il 08/08/1892	NBLRSO92M48E094Z*	Comproprietario fino al 19/07/1964
5	PIROLA Carolina nata a GORGONZOLA		Comproprietario fino al 19/07/1964
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/11/1938 in atti dal 15/12/1971 Registrazione: UR Sede: CASSANO D'ADDA Volume: 118 n: 60 del 23/05/1964 (n. 7371)			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOBILE Giovanni nato a GORGONZOLA il 13/11/1913	NBLGNNI3S13E094G*	Comproprietario fino al 19/07/1964
2	NOBILE Maria nata a GORGONZOLA il 31/12/1916	NBLMRA16T71E094R*	Comproprietario fino al 19/07/1964
3	GAVAZZA Carolina;FU GIUSEPPE		Usufruttuario parziale fino al 17/11/1938
4	NOBILE Ambrogina;FU FRANCESCO		Comproprietario fino al 17/11/1938
5	NOBILE Angela;FU FRANCESCO		Comproprietario fino al 17/11/1938
6	NOBILE Angioletta;FU LUIGI nata a GORGONZOLA il 02/06/1915		Comproprietario fino al 17/11/1938
7	NOBILE Rosa nata a GORGONZOLA il 08/08/1892	NBLRSO92M48E094Z*	Comproprietario fino al 17/11/1938
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 01/01/1964			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2019

Data: 15/05/2019 - Ora: 09.02.55

Visura n.: T18278 Pag: 5

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=5043000

E=1631000

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: GORGONZOLA  
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Mag-2019 9:3:39  
Prot. n. T18632/2019

I Particella: 414

### Ispezione telematica

n. T 97488 del 16/05/2019  
Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09  
Richiedente RSOGR Tassa versata € 3,60  
Nota di iscrizione UTC: 2018-04-03T11:08:10.172724+02:00  
Registro generale n. 42813  
Registro particolare n. 6967 Presentazione n. 486 del 03/04/2018

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 29/03/2018 Numero di repertorio 302130/54114  
Notaio GAVAZZI AURELIO STEFANO Codice fiscale GVZ RST 47C11 C895 Q  
Sede COLOGNO MONZESE (MI)

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 1,474% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 1.050.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune E094 - GORGONZOLA (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 414 Subalterno -  
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza -  
Indirizzo VIA PRIMO MAGGIO N. civico 26  
Piano T-1

---

**Ispezione telematica**

	n. T 97488 del 16/05/2019
	Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09
Richiedente RSOGR	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-04-03T11:08:10.172724+02:00
Registro generale n. 42813	
Registro particolare n. 6967	Presentazione n. 486 del 03/04/2018

---

**Sezione C - Soggetti**

---

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE  
Denominazione o ragione sociale CRE'DIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A.  
Sede PARMA (PR)  
Codice fiscale 02113530345 Domicilio ipotecario eletto PARMA VIA  
UNIVERSITA' 1  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale LA NUOVA SIPOM S.R.L.  
Sede GORGONZOLA (MI)  
Codice fiscale 08320400156  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

---

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

LA BANCA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SS. DEL D. LGS. 1<sup>A</sup> SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO, DI SEGUITO "T.U.B."), LA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO) ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE L'ACCETTA IMPEGNANDOSI A RESTITUIRLA ALLA BANCA NEI MODI E NEI TEMPI STABILITI DALL'ATTO E A CORRISPONDERE ALLA STESSA BANCA GLI INTERESSI RELATIVI NELLA MISURA CALCOLATA SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 3 IN ATTO. IL MUTUO E' REGOLATO DALLE NORME DI LEGGE APPLICABILI, DAL T.U.B., DAL CODICE CIVILE, DALL'ATTO, DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO FONDIARIO (DI SEGUITO, PER BREVEVA, "CAPITOLATO") E DAL DOCUMENTO DI SINTESI, DOCUMENTI QUESTI ULTIMI CHE SI ALLEGANO, ALL'ATTO SOTTO LE LETTERE B) E C). SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA E) IL PIANO DI AMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO), EROGATA SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, RILASCIANDONE AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA CON L'ATTO. 1) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 12 (DODICI) RATE DI PREAMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE DI INTERESSI E 168 (CENTOSESANTOTTO) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. ESSE SARANNO DETERMINATE CON METODO "FRANCESE". PERTANTO A PARITA' DI CONDIZIONI E DURATA DEL MUTUO, LE RATE SARANNO TUTTE DI UGUALE IMPORTO E COMPOSTE DA QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI. AL VARIARE DEL TASSO D'INTERESSE CORRISPONDERA' UNA VARIAZIONE DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI E DELLA QUOTA CAPITALE DI CIASCUNA RATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MANTENENDO IL METODO DI

**Ispezione telematica**

	n. T 97488 del 16/05/2019
	Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09
Richiedente RSOGR	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-04-03T11:08:10.172724+02:00
Registro generale n. 42813	
Registro particolare n. 6967	Presentazione n. 486 del 03/04/2018

CALCOLO ALLA FRANCESE. 2) L'AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL GIORNO 29 (VENTINOVE) MARZO 2019 (DUEMILADICIANNOVE), LA PRIMA RATA SCADRA' IL GIORNO 29 (VENTINOVE) APRILE 2019 (DUEMILADICIANNOVE) E LE ALTRE IL 29 (VENTINOVE) DI CIASCUN MESE DI OGNI ANNO PER LA DURATA DEL MUTUO. PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL GIORNO DI STIPULA DELL'ATTO E QUELLO DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO (PERIODO DI PREAMMORTAMENTO ORDINARIO) SARANNO CALCOLATI MENSILMENTE SULL'IMPORTO EROGATO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO ORDINARIO. TALI INTERESSI SARANNO CORRISPOSTI DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 12 (DODICI) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPOSTE DA SOLI INTERESSI. LA PRIMA DI DETTE RATE VERRA' A SCADERE IL 29 (VENTINOVE) APRILE 2018 (DUEMILADICIOTTO) E LE ALTRE IL 29 (VENTINOVE) DI CIASCUN MESE FINO ALLA DATA DI DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO. AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO ORDINARIO VERRA' APPLICATO IL MEDESIMO TASSO PREVISTO PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO. 3) IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO E' DETERMINATO NELLA MISURA PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 (SEI) MESI MEDIA DEL MESE DI MARZO 2018, COSI' COME RILEVATO SU "IL SOLE 24 ORE" O ALTRO QUOTIDIANO SPECIALIZZATO, PARI AL -0,276% (MENO ZERO VIRGOLA DUECENTOSETTANTASEI PER CENTO), AUMENTATO DI 1,75% (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) PUNTI PERCENTUALI (DI SEGUITO "SPREAD"), PERTANTO, IL TASSO COMPLESSIVO E' PARI A 1,474% (UNO VIRGOLA QUATTROCENTOSETTANTAQUATTRO PER CENTO). 4) IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, COSI' COME INDICATO AL PUNTO 3, VARIA TRIMESTRALMENTE IN BASE ALL'AGGIORNAMENTO DEL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 (SEI) MESI MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, RILEVATO L'1 GENNAIO - 1 APRILE - 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO, FERMA RESTANDO LA MAGGIORAZIONE DELLO SPREAD. 5. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR, SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EUROSISTEMA, COSI' COME COMUNICATO TEMPO PER TEMPO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA, CON RIFERIMENTO ALL'ULTIMA COMUNICAZIONE PERVENUTA AL MOMENTO DELLA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO (DI SEGUITO IL "PARAMETRO BCE"). A TITOLO INDICATIVO TALE TASSO, COMUNICATO CON DECORRENZA 16 (SEDICI) MARZO 2016 (DUEMILASEDICI) E' PARI ALLO 0,00% (ZERO PER CENTO). 6. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) RELATIVO AL MUTUO E' PARI AL 2,353% (DUE VIRGOLA TRECENTOCINQUANTATRE PER CENTO). 7. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DI SCADENZA, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA E' PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO TEMPO PER TEMPO PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LE CATEGORIE RISPETTIVAMENTE: "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA, A TASSO VARIABILE" (OGGI PARI AL 2,4285% DUE VIRGOLA QUATTROMILADUECENTOOTTANTACINQUE PER CENTO), AUMENTATO DEL 50% E ARROTONDATO ALLO 0,05 INFERIORE. OVE IL TASSO COSI' CALCOLATO SUPERI QUELLO DETERMINATO AI SENSI DEL COMMA 4, ART. 2, DELLA LEGGE N. 108/96, IL TASSO DI MORA E' PARI A QUEST'ULTIMO ARROTONDATO ALLO 0,05 INFERIORE. IL TASSO DI MORA E' ATTUALMENTE PARI AL 3,60% (TRE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. E' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 1 DEL T.U.B., DI RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL CAPITALE MUTUATO, PAGANDO AL CONTEMPO ALLA BANCA LA QUOTA DI INTERESSI MATURATA ALLA DATA

**Ispezione telematica**

n. T 97488 del 16/05/2019

Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09

Richiedente RSOGFR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2018-04-03T11:08:10.172724+02:00

Registro generale n. 42813

Registro particolare n. 6967

Presentazione n. 486 del 03/04/2018

DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA E IL RELATIVO COMPENSO ONNICOMPENSIVO NELLA MISURA PARI AL 1,00% (UNO VIRGOLA ZERO PER CENTO) SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO. NESSUN ALTRO ONERE SARA' ADDEBITATO DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA. SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA D) L'ESEMPIO DI APPLICAZIONE DELLA FORMULA DI DETERMINAZIONE DEL COMPENSO ONNICOMPENSIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA DI TUTTO O IN PARTE DEL CAPITALE MUTUATO. A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON L'ATTO E DALLO STESSO DIPENDENTE E COSI': - PER LA SOMMA ACCORDATA A MUTUO: EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO), - PER UN TRIENNIO D'INTERESSI CONTRATTUALI E DI MORA, PER SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI, RIPETIBILI ED IRRIPETIBILI, PREMI DI ASSICURAZIONE, COMMISSIONE PER ANTICIPATA ESTINZIONE, SE DOVUTA, E PER OGNI ALTRA SOMMA CHE A QUALUNQUE TITOLO COSTITUISSE UN CREDITO DELLA BANCA DERIVANTE DA QUEST'ATTO: EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO), E COSI' IN TOTALE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.050.000,00 (UNMILIONECINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO), LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE D'IPOTECA CONCEDE, AI SENSI DELL'ART. 2821 CODICE CIVILE., IPOTECA DI PRIMO GRADO SOSTANZIALE A FAVORE DELLA BANCA, CHE, ACCETTA, SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE ALL'ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA PER L'IMPORTO SUDETTO NON PREGIUDICA I MAGGIORI DIRITTI DELLA BANCA DI CUI ALL'ART. 2855 CODICE CIVILE. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, T.U.B., IL CREDITO DELLA BANCA E' COMUNQUE GARANTITO DALL'IPOTECA DI CUI SOPRA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 IN ATTO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, T.U.B., IL CREDITO DELLA BANCA E' COMUNQUE GARANTITO DALL'IPOTECA DI CUI SOPRA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 IN ATTO. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE, DECORSO IL 19.MO (DICIANNOVESIMO) ANNO DALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DI CUI SOPRA, LA BANCA PROVVEDERA' AL RINNOVO DELLA STESSA. LE SPESE SOSTENUTE PER IL RINNOVO SARANNO POSTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. LE GARANZIE COSTITUITE A FRONTE DEL PRESENTE ATTO RESTERANNO FERME E VALIDE FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO IN QUALUNQUE MOMENTO ESSA AVVENGA, E COMUNQUE FINO A CHE LA BANCA NON VI RINUNCI ESPRESSAMENTE IN TUTTO O IN PARTE, O NON DIA IL SUO ASSENSO PER LA LORO CANCELLAZIONE O RIDUZIONE. RESTA IN OGNI CASO SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ART. 40 BIS DEL T.U.B., IN MATERIA DI ESTINZIONE AUTOMATICA DELLE IPOTECHE. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 CODICE CIVILE . E DELL'ART. 30 CODICE PROCEDURA CIVILE; - QUANTO ALLA BANCA PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, COMMA 1, T.U.B.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O PRESSO IL DIVERSO DOMICILIO SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA.

---

## Ispezione telematica

n. T 97488 del 16/05/2019

Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09

Richiedente RSOGFR

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 56876

Registro particolare n. 37216

Presentazione n. 5 del 07/05/2019

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/02/2019

Numero di repertorio 162/2019

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE FALLIMENTARE

Codice fiscale 80151430156

Sede MILANO (MI)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE

Indirizzo UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DI LA NUOVA SIPOM S.R.L.

Sede

Codice fiscale -

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale LA NUOVA SIPOM S.R.L.

Sede GORGONZOLA (MI)

Codice fiscale 08320400156

---

---

**Ispezione telematica**

n. T 97488 del 16/05/2019

Inizio ispezione 16/05/2019 11:05:09

Richiedente RSOGFR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 56876

Registro particolare n. 37216

Presentazione n. 5 del 07/05/2019

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA PRESENTE NOTA VIENE REDATTA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART.88, SECONDO COMMA, DEL R.D. 16 MARZO 1942 N.267 E DELLA CIRCOLARE N.3/2003 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1510800014519      VALIDO FINO AL: 11/04/2029



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.8</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</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 type="checkbox"/> Altro: _____
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Dati identificativi</b> <p style="font-size: small; text-align: center;">IMMAGINE NON DISPONIBILE</p>	Regione : Lombardia Comune : GORGONZOLA Indirizzo : via 1 Maggio 26 Piano : T-1 Interno : Coordinate GIS :45,5167 9,4000	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1993-2006 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 1943,20 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 461,10 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 10089,30 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 2145,00																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td colspan="4">Comune catastale</td> <td colspan="4">GORGONZOLA</td> <td colspan="2">Sezione</td> <td colspan="2">Foglio</td> <td colspan="2">2</td> <td colspan="2">Particella</td> <td colspan="2">414</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td><td>da</td><td>0</td><td>a</td><td>0</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="18">Altri subalterni</td> </tr> </table>			Comune catastale				GORGONZOLA				Sezione		Foglio		2		Particella		414		Subalterni	da	0	a	0	da	a	Altri subalterni																											
Comune catastale				GORGONZOLA				Sezione		Foglio		2		Particella		414																																							
Subalterni	da	0	a	0	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a																																							
Altri subalterni																																																							

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

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="text-align: center;">                   + Più efficiente                  - Meno efficiente             </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;">                 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO  <b>CLASSE ENERGETICA F</b>                  EP<sub>gl, nren</sub> 265.15 kWh/m<sup>2</sup> anno             </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <span style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px;">A1(74,64)</span>  Se esistenti: <span style="background-color: #FFD700; padding: 5px;">A1(74,64)</span>
INVERNO	ESTATE					

**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	75000,20 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 265.15
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	35354,87 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 62.53
<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		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 52.85
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	86267,82 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
R <sub>EN1</sub>	Intervento sulle strutture opache	NO	6.20	E ( 166.72 )	C 120.72 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>	Intervento sui serramenti	NO	10.10	F ( 220.68 )	
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V – Volume riscaldato	10089.30	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	4340.80	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.43	
EP <sub>H,nd</sub>	160.18	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.1400	-
Y <sub>IE</sub>	0.27	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	EPrenn
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2015		Gas naturale	250.00	0.73	$\eta_H$	51.24	218.31
	Pompa di calore	2017		Energia elettrica	45.00				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2017		Energia elettrica	40.00	1.50	$\eta_C$	1.02	4.25
	Pompa di calore	2017		Energia elettrica	16.86				
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2018		Gas naturale	20.84	0.00	$\eta_W$	0.00	0.00
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				45.00				
	Pompa di calore				20.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					13.20			10.27	42.60
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.

--

### 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>	Andrea Carozzi	
<b>Indirizzo</b>	via Monte Grappa 49, Melegnano (MI)	
<b>E-mail</b>	geom.carozzi@gmail.com	
<b>Telefono</b>		
<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 11/04/2019

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 (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
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.