

RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA

Dell'immobile sito in Mozzate via Anna Frank, 3/d, di proprietà di ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S.

1-PREMESSE

Il sottoscritto, BELLO' p.e. Sebastiano, iscritto al collegio dei periti industriali della provincia di Como al n. 1006, in ottemperanza all'incarico affidatogli dalla società ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S. proprietaria dell'immobile sito in comune di Mozzate, via Anna Frank 3/d, dopo aver svolto gli opportuni rilievi, il sopralluogo presso l'immobile e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente **relazione per suffragare il più probabile valore di mercato della porzione di immobile di seguito descritto**. La relazione include le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, il giudizio sulla conformità catastale ed edilizia, informazioni sugli atti di provenienza e sussistenza di eventuali oneri pregiudizievoli, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

In relazione all'espletamento dell'incarico dopo avere effettuato sopralluogo presso l'immobile in data 24/10/2023 in occasione del quale sono state rilevate le caratteristiche tipologiche del fabbricato, le caratteristiche strutturali nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione d'uso, oltre allo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò, lo scrivente esprime il motivato parere di seguito sviluppato, puntualizzando che il più probabile valore di mercato del bene sarà determinato in relazione allo stato di fatto in cui l'immobile si trova.

2-DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como con i seguenti mappali:

Sez. Urbana Mozzate Foglio 07, part. 256, SUB. 9, Cat. D/1, Rendita € 7.229,40

intestato a ITALGRAF di Caldirola Dario & C. SAS;

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T320564 del 13/04/2026



(ALLEGATO 1)

3-DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale sorge l'immobile in oggetto è collocata nell'attuale azzonamento del PGT in zona **TUC ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE art. 11 delle norme del PGT**

(ALLEGATO 2)

4-CONFINI

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica da terra a cielo e il mappale su cui è edificato confina:

- Nord-Est mappale 256
- Sud-Est edificio in aderenza al mapp. 256 sub. 10
- Sud-Ovest porzione di terreno in uso e via Anna Frank
- Nord-Ovest parte cortile comune al mapp.256 parte edificio in aderenza

(ALLEGATO 3)

5-DESCRIZIONE GENERALE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Mozzate, in via Anna Frank, n.3/d e a poche decine di metri da via Varese SP233, l'arteria principale che collega Saronno a Varese. L'immobile trova collocazione in un complesso immobiliare industriale di grandi dimensioni costruito negli anni '80, integralmente recintato su tutti i lati con due accessi principali carrai; l'edificio di cui trattasi e' posto in aderenza sui due lati "lunghi" ad altre unita' immobiliari, mentre il lato "corto" a sud-ovest è dotato di cancello pedonale di ingresso e di una piccola area giardino e il lato "corto" a nord-est è dotato di accesso carrai su una porzione di area adibita a manovra, accesso, deposito. Il portone principale attraverso il quale si accede direttamente all'interno dell'area produttiva del capannone è posto sul lato



nord-ovest dell'immobile dove si trova anche il parcheggio comune utilizzabile quale area di manovra.

L'immobile in oggetto, per quanto riguarda la parte adibita a produzione, è disposto su un unico piano, mentre, per quanto riguarda la parte adibita ad uso uffici e spogliatoi, su due piani (il primo piano è accessibile mediante scale con struttura metallica). La struttura dell'edificio è in cemento armato precompresso, copertura a doppia falda, su una delle quali è ricavato uno *shed* dove sono state collocati i serramenti sul verticale per poter dare illuminazione e soprattutto aerazione all'edificio stesso; sulla copertura principale sono inoltre collocati dei lucernari in fibra di vetro con funzione illuminante e il manto di copertura che era originariamente in fibrocemento è stato sostituito nel 2015 con dei pannelli in lamiera coibentata.

L'immobile ha dimensioni pari a ml. 53,00 x 15,00 con una superficie coperta di mq. 800 adibito, in parte, ad uso produzione e magazzino e, in parte, ad uso ufficio, spogliatoi e servizi (questi ultimi per un totale di mq 145,00).

L'immobile ha un'altezza utile interna sotto trave pari a mt. 7 e un'altezza massima esterna dei pannelli di chiusura di mt. 9.50; sui pilastri interni sono previsti gli appoggi a mt. 5 per un eventuale carroponte; gli uffici hanno invece un'altezza interna pari a mt. 3 con controsoffitto.

I serramenti esterni sono in alluminio e i portoni di accesso carraio in ferro.

L'intero edificio è dotato di impianto elettrico, di tipo tradizionale negli uffici mentre nell'area industriale è realizzato con canaline in acciaio; i corpi illuminanti sono lampade al neon negli uffici e moderne lampade a led nella zona di produzione e magazzino; per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, gli uffici sono dotati di pompe di calore mentre l'area industriale è riscaldata dagli impianti di lavorazione che sono alimentati da una caldaia a gas di grossa potenza.

La pavimentazione dell'area di produzione e magazzino è realizzata in calcestruzzo e verniciata con resine mentre negli uffici è presente un pavimento con pannelli in laminato finto legno e nei locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi in gres porcellanato; le pareti degli uffici e dei locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi sono tinteggiate con pittura lavabile e in parte in pannelli laminati, mentre nei locali adibiti a servizi igienici sono rivestite con piastrelle.

Le facciate esterne dell'intero edificio sono costituite da pannelli in cemento armato precompresso con superficie a cemento liscio.

Nonostante la vetustà dell'immobile, esso presenta uno stato di manutenzione e funzionalità ottimo.

In aggiunta a quanto precede, si segnala che l'immobile in oggetto risulta essere

adiacente e, attualmente, direttamente collegato ad un altro immobile, parimenti utilizzato come capannone industriale (identificato al mappale Sez. Urbana Mozzate Foglio 07, part. 256, SUB. 10, Cat. D/1, Rendita € 6941,10 intestato a ITALGRAF S.R.L., Se l'immobile oggetto della presente perizia dovesse essere ceduto autonomamente rispetto all'unità immobiliare della Italgraf S.r.l., dovranno essere realizzati alcuni lavori, che peraltro si stimano di lieve entità, tenuto conto che i due capannoni industriali sono stati progettati come immobili separati (gli accessi principali, carrai e pedonale, di via Anna Frank sono già presenti e servono autonomamente le due unità). Nello specifico, dovrebbero essere espletati i lavori per lo stacco dell'impianto di riscaldamento (che si trova nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ma che è utilizzato per riscaldare la parte produttiva localizzata nell'immobile adiacente di proprietà della Italgraf S.r.l.) e dell'impianto elettrico; dovranno inoltre essere chiusi i n. 4 passaggi attualmente presenti nelle murature che collegano i due immobili adiacenti. I suddetti lavori sono quantificabili in circa €. 10.000,00 da suddividersi tra le due proprietà adiacenti (Italgraf S.r.l. e Italgraf SAS).

(ALLEGATO 4)

6-PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione dell'immobile in oggetto è stata autorizzata con:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 57/82 del 10/05/1982 PER REALIZZAZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE IL QUADRIFOGLIO; e
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/82 del 15/11/1982.
- CILA IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA id.2165 DEL 23/02/2026

7-CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto attiene la conformità edilizia, dal raffronto dello stato di fatto con le pratiche indicate al punto 6 **NON** sono state rilevate difformità Urbanistiche

Le difformità riscontrate nella perizia precedente sono state regolarizzate con l'ultima pratica Edilizia elencata al precedente punto 6.

Catastalmente conseguentemente alla CILA in Sanatoria e' stata presentata la nuova scheda catastale di variazione con pratica CO0078317 del 13/04/2026 quindi anche la regolarità catastale e' garantita.

(ALLEGATO 5)



8-PROVENIENZE VENTENNALI

Atto di acquisto di ITALGRAF di Cavestro Fernanda e C. snc, ora ITALGRAF di Caldirola Dario e C. snc, stipulato in data 18/10/1983, a rogito del dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano n. 54021/6210 di rep.

9-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/1983 - Registro Particolare 11787 Registro Generale 14843 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/1983 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 17118 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1384 del 02/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2001 - Registro Particolare 3088 Registro Generale 13952 Pubblico ufficiale BOGA RENATO Repertorio 2177/1114 del 15/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MOZZATE(CO)

Alla data odierna, l'immobile risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

10-CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'immobile di cui sopra e' dotato di **APE n. 1315900004626 del 24 aprile 2026** valido sino al 24/04/2036 **(ALLEGATO 6)**

11-CALCOLO DELLA CONSISTENZA, SUPERFICIE COMMERCIALE

- | | |
|--|---------|
| 1- Superficie adibita a produzione e magazzino | mq. 710 |
| 2- Superficie adibita ad ufficio e spogliatoi | mq. 145 |

(ALLEGATO 7)

12-STIMA PER COMPARAZIONE

Considerazioni generali

Gli immobili utilizzati quali campione di indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto della presente perizia sono stati individuati sulla base della ricerca di beni aventi la stessa tipologia edilizia di quella dell'immobile oggetto di stima e localizzati nella stessa zona di censimento OMI (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*) o in altre zone strettamente limitrofe, recentemente compravenduti, al fine di mantenere una omogeneità di valutazione; oltre alla banca dati OMI, sono stati utilizzati per la comparazione i valori desumibili dal Borsino immobiliare di Como e provincia redatto annualmente da FIMAA e Confcommercio elaborando i dati delle compravendite effettuate nell'ultimo anno. Dall'analisi di cui sopra, sono emersi i seguenti valori di mercato:

1- €/mq. 800 per le aree adibite ad uso produzione/magazzino

2- €/mq. 900 per le aree adibite ad uso ufficio

Applicando i valori di mercato sopra riscontrati all'immobile oggetto della presente perizia, risulta quanto segue:

1- Valore aree ad uso produzione/magazzino: €/mq 800 x mq. 710 =

€ 568.000,00

2- Valore aree ad uso ufficio/spogliatoio: €/mq. 900 x mq. 145 =

€ 130.500,00

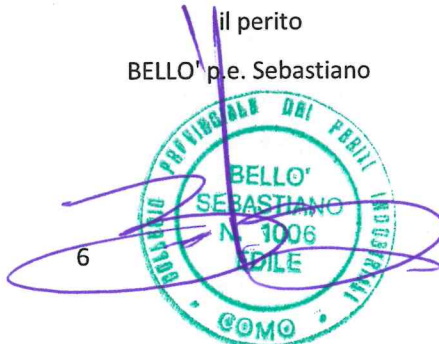
Da ciò deriva un valore complessivo dell'immobile oggetto della presente perizia pari a

€ 698.500,00 (euroseicentonovantottomilacinquecento)

(ALLEGATO 8)

Como lì, 13/07/2026

il perito
BELLO' p.e. Sebastiano



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

CRON 4535/226

In data 17/07/2026 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Como, avanti al sottoscritto Cancelliere e' personalmente comparso Bellò Sebastiano nato a Lurate Caccivio il 30/09/1962, residente in Lurate Caccivio via Marco Polo, 24 identificato a mezzo carta di identità n. CA42837NB rilasciata il 28/09/2022, iscritto all'Albo dei Periti Industriali di Como al n. 1006 il quale esibisce la relazione da lui effettuata in data 09/11/2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di Legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p.(1) il comparente presta giuramento ripetendo le parole **"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.(2)

Letto, confermato e sottoscritto

Il dichiarante



Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
(dott. Angelo Fusaro)

NOTA BENE: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

(1) "Falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico"

(2) R.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/04/2026
Ora: 17:16:54
Numero Pratica: T320564/2026
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2026

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di **MOZZATE (F788)** provincia **COMO**



Soggetto richiesto:

ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S. sede **MOZZATE (CO)** (CF: 00752110130)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MOZZATE (F788) (CO)**
Foglio **7** Particella **256** Subalterno **9**

VARIAZIONE del 30/09/1983 Pratica n. CO0192524 in atti dal 01/09/2008 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 204.1/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MOZZATE (F788) (CO)**
Foglio **9** Particella **256**
Foglio **9** Particella **3105**

> Indirizzo

VIA ANNA FRANK n. 3A Piano T

VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. CO0078317 in atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1626460.13/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78317.1/2026)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 7.229,40**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. CO0078317 in atti dal 13/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1626460.13/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78317.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S.**
(CF 00752110130)

sede in MOZZATE (CO)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/05/2024 Pubblico ufficiale GHIRLANDA
MASSIMO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 181784 -
TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ Nota presentata con
Modello Unico n. 14429.1/2024 Reparto PI di COMO in
atti dal 27/06/2024

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MOZZATE (F788)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 7.229,40

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 7.229,40

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

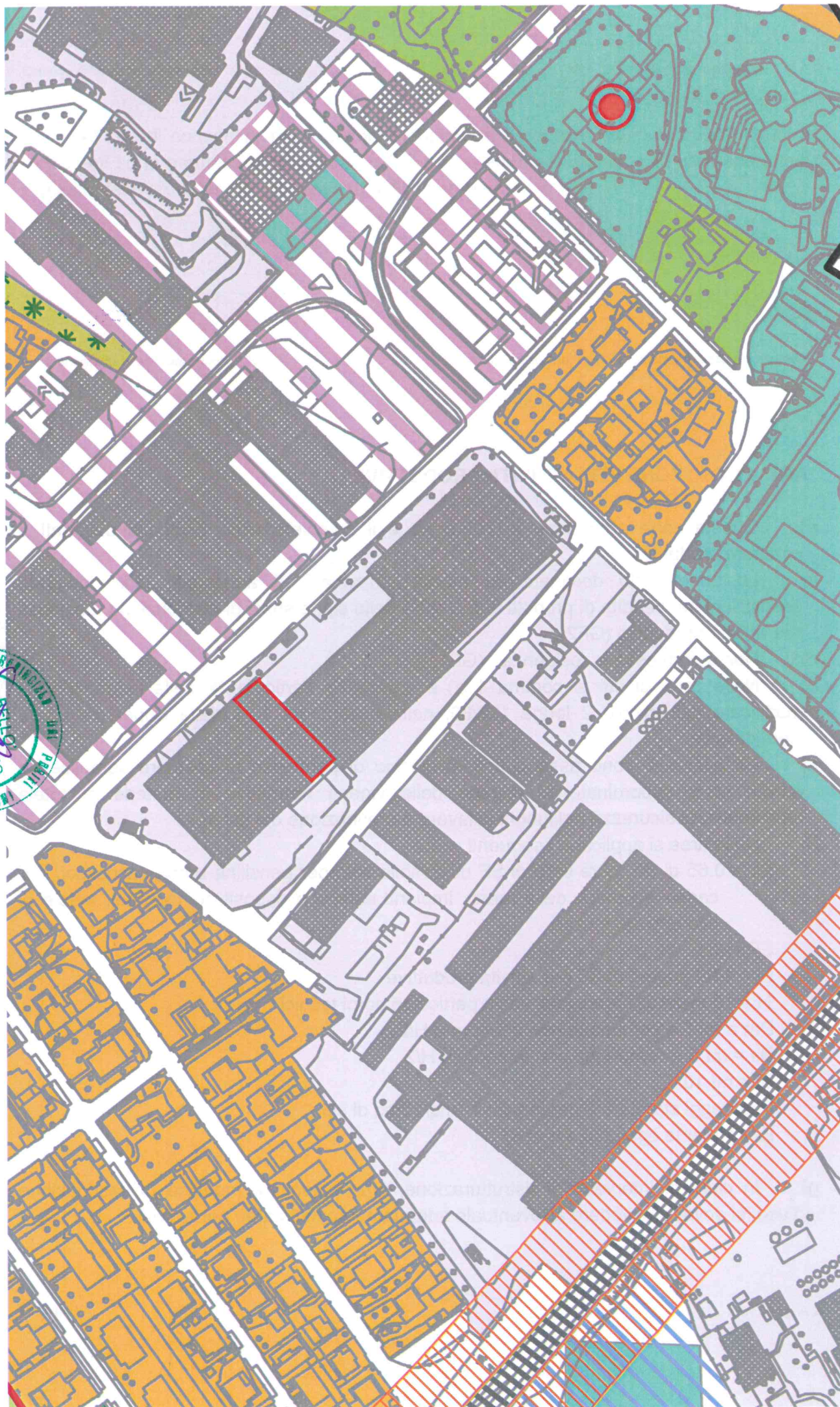
ALLEGATO 2



Azzonamento

TUC - Tessuto Urbano Consolidato

-  TUC residenziale alta densità
-  TUC residenziale bassa densità
-  Edilizia economica popolare
-  Ville con giardino
-  Residenza speciale
-  Produttivo
-  Commerciale
-  Ricettivo
-  Ambito della Varesina
-  Area del TUC con indice speciale
-  Edificio non ultimato



ART. 11 TUC ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- a) Queste zone prevedono la conferma e il completamento degli insediamenti a carattere produttivo.
- b) Le zone sono destinate ad attività industriali ed artigianali, uffici integrati, esposizioni per vendita di prodotti fino al 20% della slp, e spazi di distribuzione funzionali alle attività produttive (GF2).
- c) Non è ammessa la residenza. (GF1)
- d) Nelle zone di cui al comma 4 a) è applicabile l'articolo 18 della legge 765/67, modificato dall'articolo 2 legge 122/89, nella misura del 10% della Superficie Lorda Complessiva.
- e) Gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice; le attività sono subordinate al rispetto delle vigenti normative in materia di tutela ambientale, di sicurezza nei luoghi di lavoro e prevenzione dei rischi.
- f) Nelle aree si applicano i seguenti indici:
Sc = 0.65 di SF, oltre 0,10 di SF utilizzabile solo per pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie di ricovero dei mezzi.
SP= 10%
SI = 1,00 mq/mq di SF per attività produttive
H = 10 metri all'intradosso, salvo particolari corpi tecnici
Dm = mt 5 e comunque non inferiore a H/2
Ds = mt 5 e comunque non inferiore a H/2
Di = mt 10
Parcheggi standard e pertinenziali 1mq/10mq di slp.
Ip = 1 pianta ogni 200 mq di SF
- g) In caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione d'uso, si dovrà provvedere all'eventuale adeguamento delle aree per servizi

- h) Al fine di consentire riconversioni industriali e produttive, per i comparti industriali esistenti sono ammessi ampliamenti con il solo riferimento all'indice SI con reperimento in loco delle aree per servizi derivanti dall'incremento.

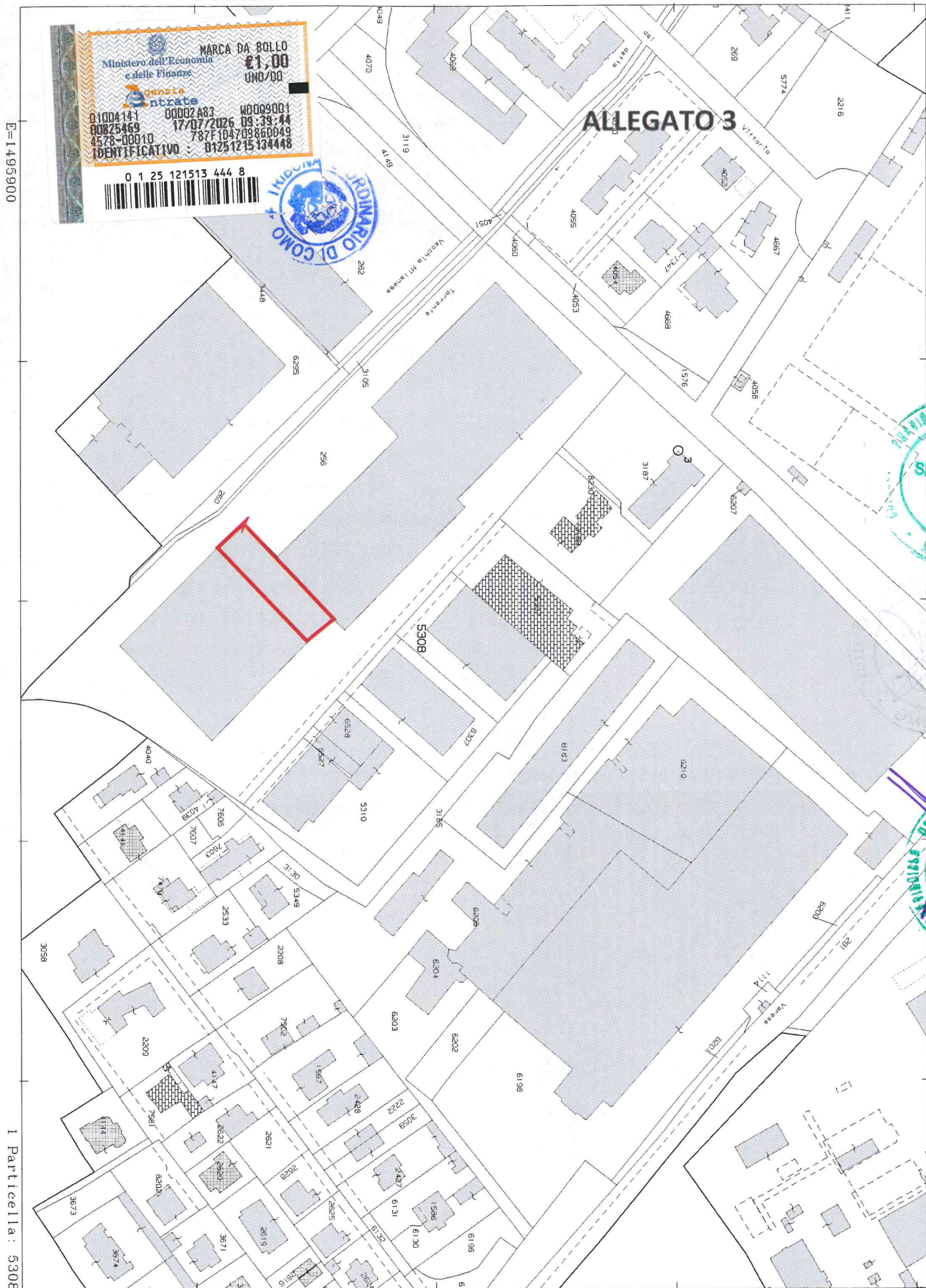


N=5058300

E=1495900



ALLEGATO 3



1 Particella: 5308

Comune: MOZZATE
Foglio: 907

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

28-Giu-2017 11:42:15
Prot. n. T124660/2017

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale di Catastro - Direttore DOTT. ROBERTO ARONI
Vis. tel. (0.90 euro)

17: 1 2 3 4 5



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Como

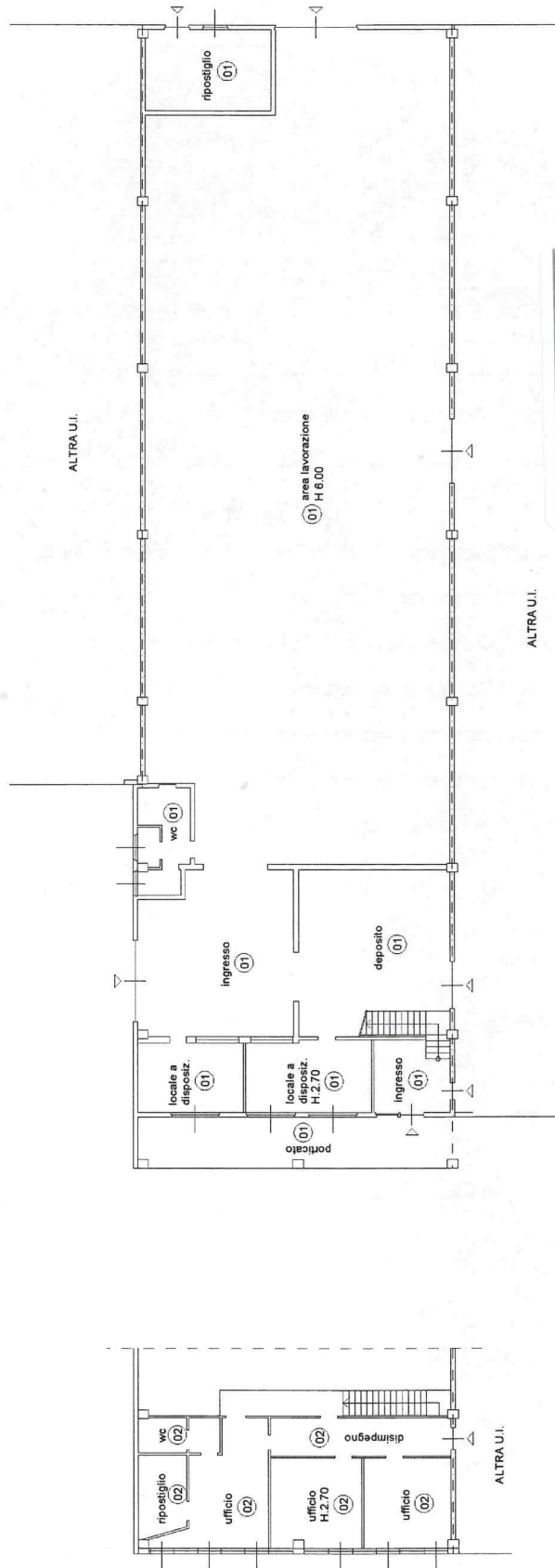
Planimetria
 Scheda n.1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di Morzate
 Via Anna Frank

civ. 3A

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 7
 Particella: 256
 Subalterno: 9

Compilata da:
 Bello Sebastiano
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Como
 N. 01006



ALLEGATO 5



PIANO TERRA

PIANO AMMEZZATO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Como

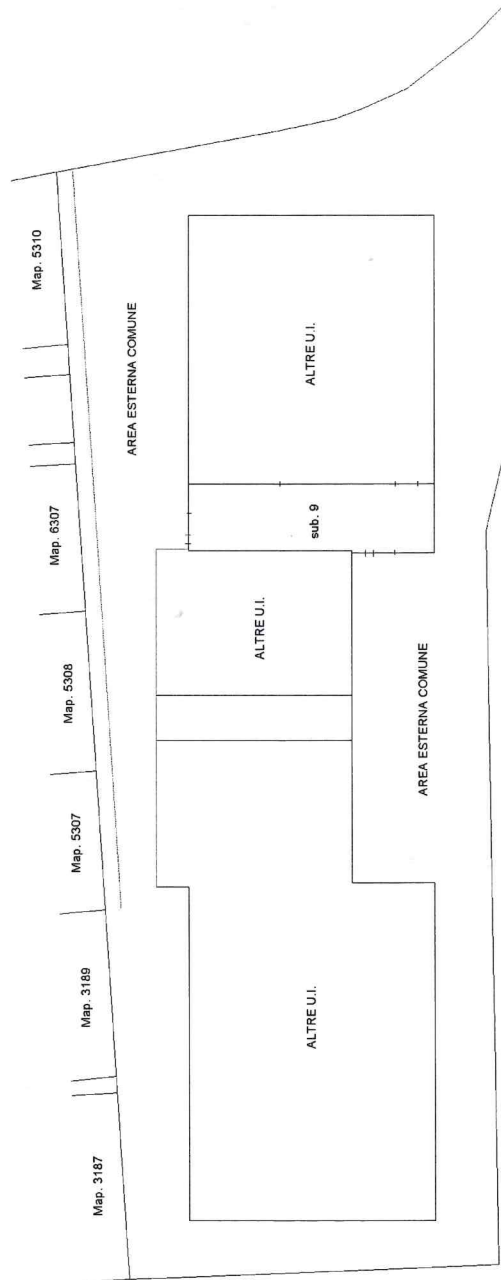
Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1: 1000

Dichiarazione protocollo n. 11/08 del
Comune di Mozzate
Via Anna Frank

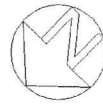
civ. 3A

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 256
Subalterno: 9

Compilata da:
Bello' Sebastiano
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Como
N. 01006



PIANO TERRA



Sportello Unico per le Attività Produttive
Ricevuta
(art. 5, comma 4 DPR 160/2010 e art. 18-bis L. 241/1990)



1 - SUAP competente

SUAP DI MOZZATE			
del comune di:	MOZZATE	Id:	2165
Responsabile SUAP:	ANGARONI	MIRELLA	

2 - Riferimenti della pratica SUAP

Codice Pratica:	00752110130-18022026-1549
Protocollo SUAP:	REP_PROV_CO/CO-SUPRO/0032813 del 23/02/2026
Domicilio elettronico dichiarato:	sebastiano.bello@pec.eppi.it

3 - Impresa o soggetto economico

Denominazione:	ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. - S.A.S. IN LIQUIDAZIONE		
Codice Fiscale:	00752110130	Sede legale provincia:	COMO
Presso il comune di:	MOZZATE		
via, viale, piazza ...:	ANNA FRANK	n.	3/D

4 - Estremi del dichiarante

Cognome:	BELLO'	Nome:	SEBASTIANO
Qualifica:	PROFESSIONISTA INCARICATO	Codice Fiscale:	BLLSST62P30E753R

5 - Indirizzo dell'impianto

del comune di:	MOZZATE		
via, viale, piazza ...:	VIA ANNA FRANK	n.	3/d

6 - Termini del procedimento/controllo

Produce effetti immediati con la presentazione al SUAP e le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà; sono soggette a controllo ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000.

ALLEGATO 6



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1315900004626 VALIDO FINO AL: 24/04/2036



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.8

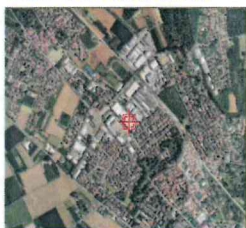
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 10

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

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : MOZZATE
Indirizzo : Via Anna Frank 3A
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1983
Superficie utile riscaldata (m²) : 808.65
Superficie utile raffrescata (m²) : 34.89
Volume lordo riscaldato (m³) : 4986.37
Volume lordo raffrescato (m³) : 126.20

Comune catastale	MOZZATE	Sezione	Foglio	7	Particella	256
Subalterni	da 9 a 9	da a	da a	da a	a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

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

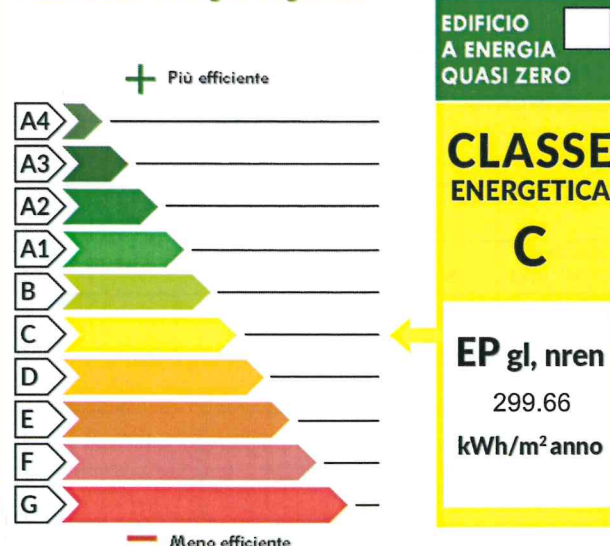
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	74908,20 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 299.66
☒	Gas naturale	9222,29 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 46.74
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 62.78
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☒	Altro (specificare) pompe di calore	2592,66 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	Mozzate- ViaAnnaFrank3A_int_migl_SostSerrame	NO	10.00	C (277.99)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	4986.37	m ³
S – Superficie disperdente	2453.57	m ²
Rapporto S/V	0.49	
EP _{H,nd}	96.46	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0300	-
Y _{IE}	0.27	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in alcune zone			Gas naturale		0.71	η _H	7.13	135.32
	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale					
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2015		Energia elettrica	22.00	1.75	η _c	0.17	0.72
Prod. acqua calda sanitaria							η _w		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				25.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					16.17			39.44	163.62
Trasporto di persone o cose									



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1315900004626 VALIDO FINO AL: 24/04/2036



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: 08/04/2026

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Davide Buratti	
Indirizzo	Via G. Paolo II 59, Binago (CO)	
E-mail	buratti.archi@gmail.com	
Telefono	3475335116	
Titolo	Diploma di laurea in architettura	
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti	
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 46 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 24/04/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata 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	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Milano, 24 aprile 2026

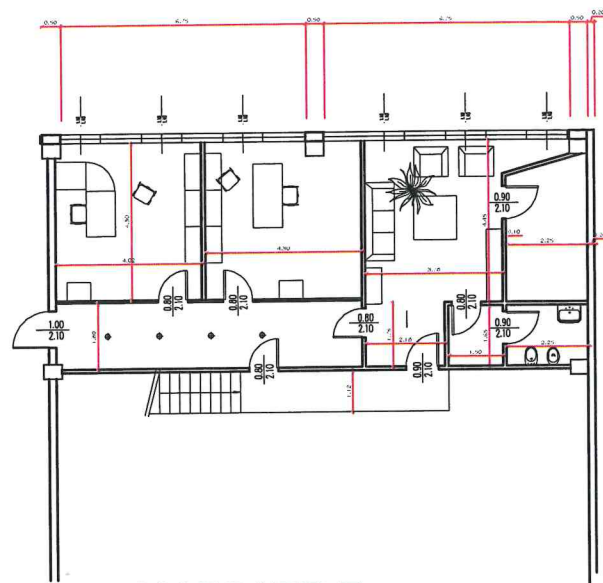
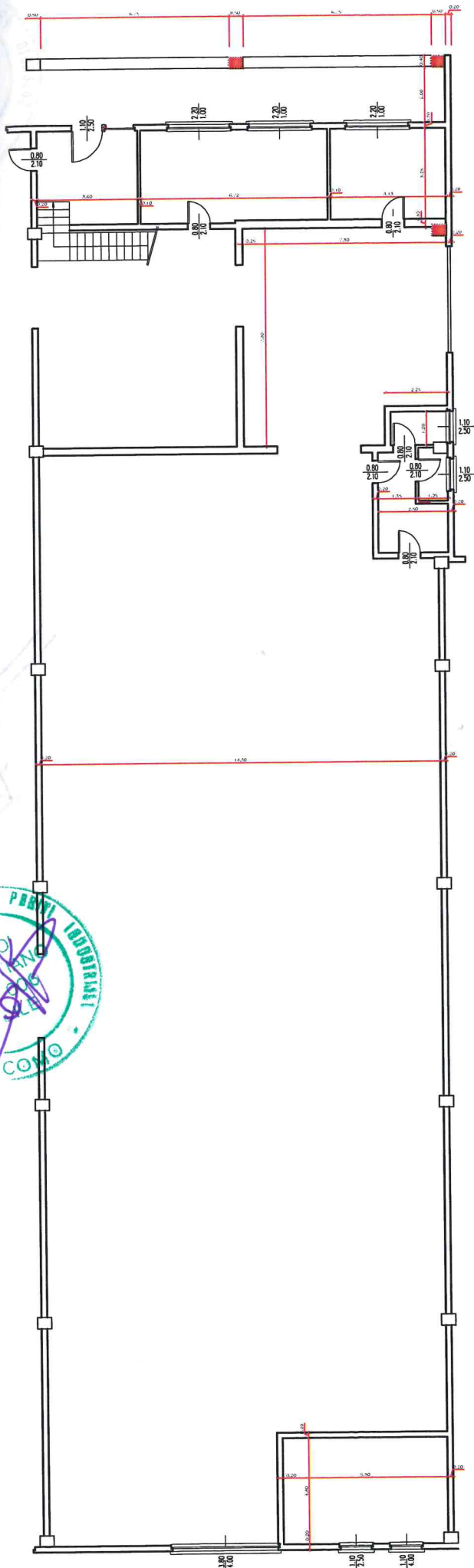
Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Davide Buratti, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 11001 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1315900004626 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	COMO	Comune	MOZZATE		Indirizzo	VIA ANNA FRANK, 3 A			
Sezione		Foglio	7	Particella	256	Subalterni	da		al
Altri Sub.	9								

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

ARIA S.p.A.
(Organismo di accreditamento)

[Handwritten signature and stamp]



ALLEGATO 7



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: MOZZATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	550	750	L	2	3,4	L
Laboratori	NORMALE	450	650	L	2	3,4	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ALLEGATO 8

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: MOZZATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1500	L	3	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

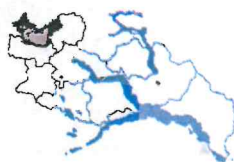
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Provincia di Como Macro-Zona 6 BASSA COMASCA OVEST

Valori medi rilevati nel 2021 - immobili residenziali



La porzione sud-occidentale della Provincia di Como, che comprende i comuni situati a sud-ovest della città urbana della Città di Como, è chiamata Bassa Comasca, viene spesso considerata a sua volta divisa in una zona nord occidentale, Roggiate, e in una sud-orientale, la c.d. Brughiera Comasca.

Il profilo caratteristico è quello di un'area con elevato numero di piccoli centri urbani che comprendono circa 65.000 abitanti. Il 10% della popolazione della Provincia, intercalati da aree agricole con interesse naturalistico come il Parco Pineta di Appiano Gentile.



BASSA COMASCA OVEST	NTN	CAP	Codice Comune	Ville ind. nuove C/mq (class. A/AI)	Ville a schiera nuove C/mq (class. A/AI)	App. ti anno 2007 C/mq (class. E)	App. ti anno 1990 C/mq (class. E)	App. ti anno 1975 C/mq (class. G)
APPIANO GENTILE	80	22070	ASXX	2.300	2.150	2.175	1.660	1.380
BULCAROGRASSO	31	22070	BX62	2.150	2.100	2.075	1.600	1.140
CARBONATE	33	22070	BT42	2.100	2.050	2.025	1.570	1.125
CRIMINDO	30	22070	CT74	2.000	1.975	1.950	1.530	1.060
FENERGÒ	26	22070	DS31	2.000	1.950	1.925	1.480	1.040
GLIANZATE	56	22070	ET35	2.100	2.050	1.925	1.480	1.040
LIUNDO COMASCO	41	22070	ES93	2.000	1.975	1.950	1.480	1.020
LOCATE VARESIINO	49	22070	ET38	2.000	1.975	1.950	1.460	1.050
LURAGO MARINONE	24	22070	ET50	1.950	1.925	1.900	1.450	1.020
MOZZATE	99	22070	FT88	2.000	1.975	1.950	1.450	1.060
OLTROVA SAN MALETTTE	24	22070	GO56	2.100	2.050	2.025	1.550	1.115
VENIANO	28	22070	L757	2.075	2.025	2.000	1.500	1.060
VILLA GUARDIA	90	22070	LS56	2.500	2.350	2.200	1.620	1.200
FRAZIONI				2.250	2.150	2.100	1.600	1.150

BASSA COMASCA OVEST	Abitanti				
	Uffici C/mq	Negozi C/mq	Capannoni Laboratori Magazzini C/mq	Box a corpo	



- immobili ad uso diverso

NTN i prezzi esposti sono i valori medi rilevati nell'anno 2021, tali valori possono variare anche notevolmente in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'edificio. Si raccomanda per una corretta interpretazione di consultare la "Guida alla lettura" (pag. 57).

Per i soli immobili residenziali, in base all'età e alla classe energetica effettiva, devono essere prima considerate le variazioni della "Tabella Classificazione energetica" (pag. 60) e successivamente gli opportuni coefficienti.

NTN i prezzi esposti sono i valori medi rilevati nell'anno 2021, tali valori possono variare anche notevolmente in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'edificio. Si raccomanda per una corretta interpretazione di consultare la "Guida alla lettura" (pag. 57).

Soluzione Casa
Info@soluzionecasaweb.eu
Tel. 031.35.20.221
Linda Bonasini (EU) - Via Roma 5
www.soluzionecasaweb.eu

Margherita Immobiliare
Geom. Giovanni Barbato
Appiano Gentile - Via Volta, 23
Tel. 031.97.00.77
geom.barbato@tiscali.it
www.margheritaimmobiliare.it

