

**Es. RGE 23/2023**

## **LOTTO 6**

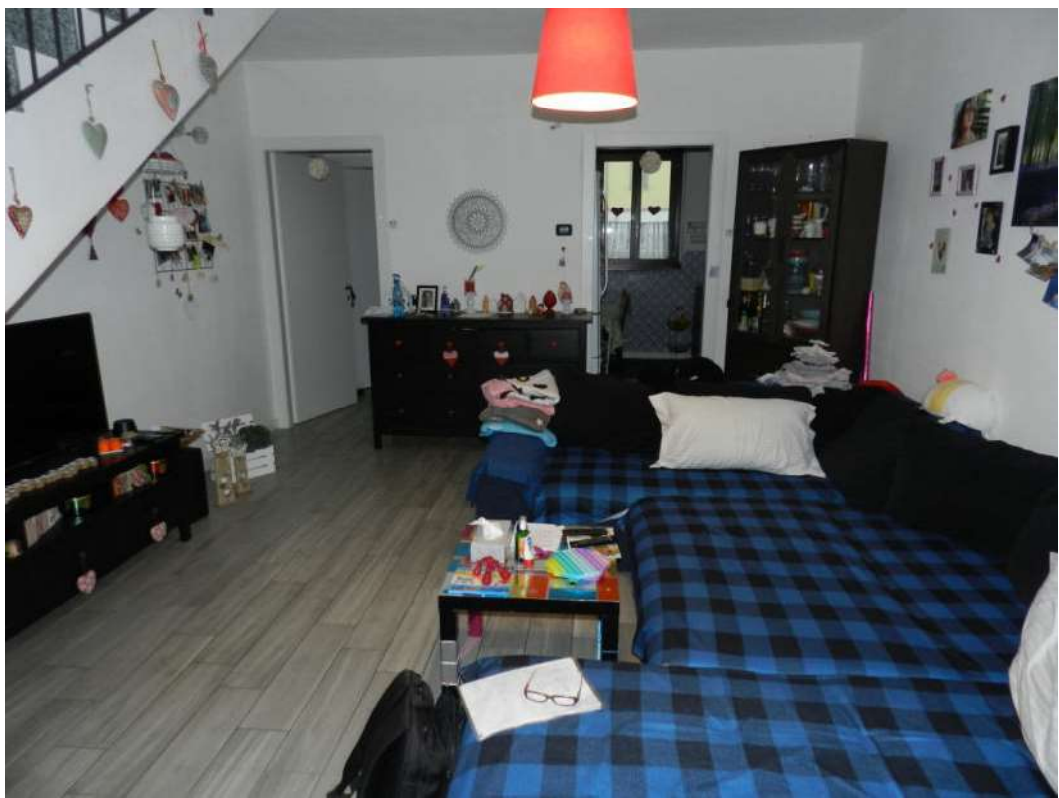
*Allegati :*

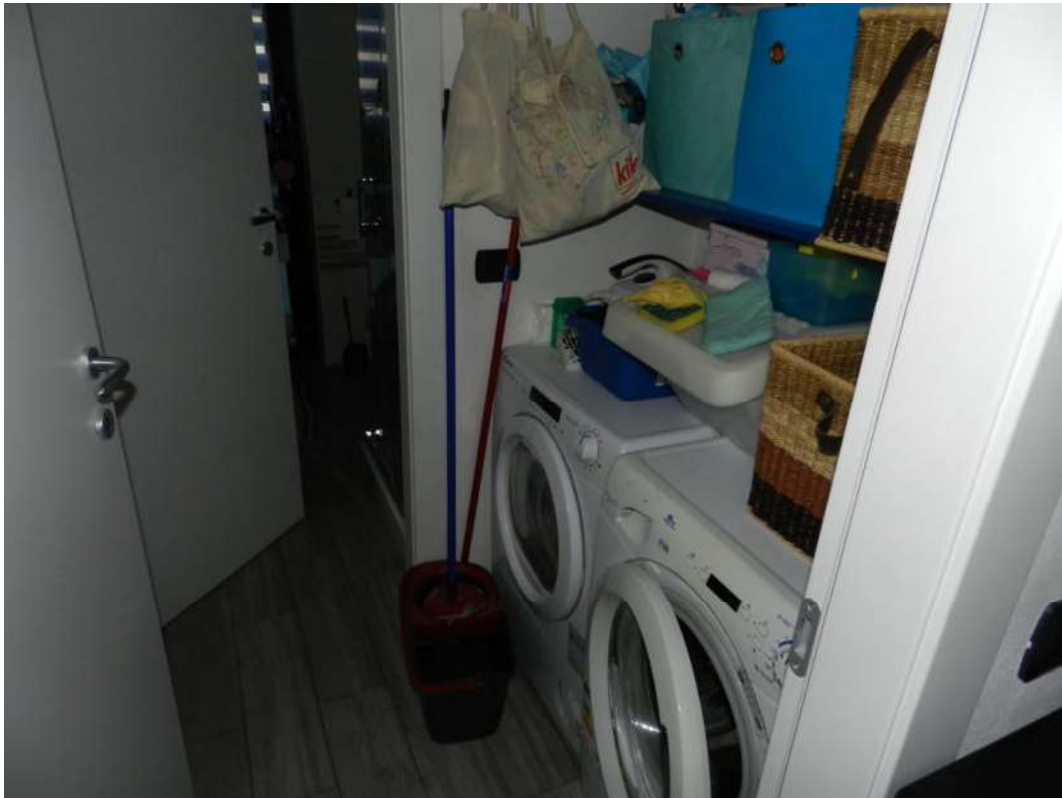
*Documentazione fotografica*

*Schede catastali*

*Contratti affitto*

*A.P.E.*



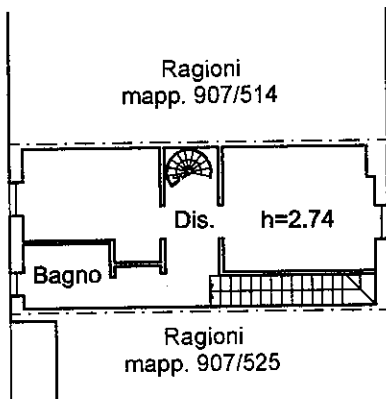




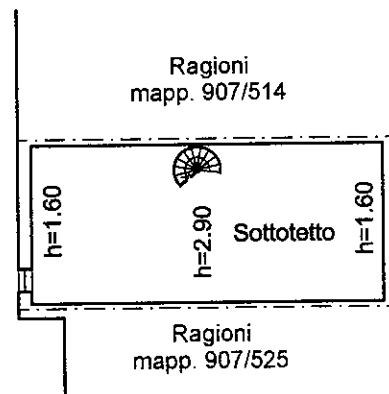




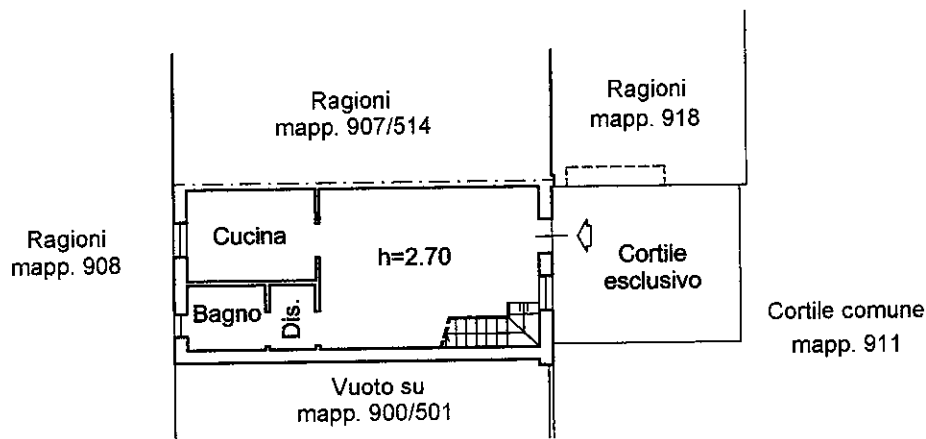




PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Cremona**

Dichiarazione protocollo n. [REDACTED]

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spinadesco

Via Roma

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 900

Subalterno: 542

Compilata da:  
Losi Maurizio

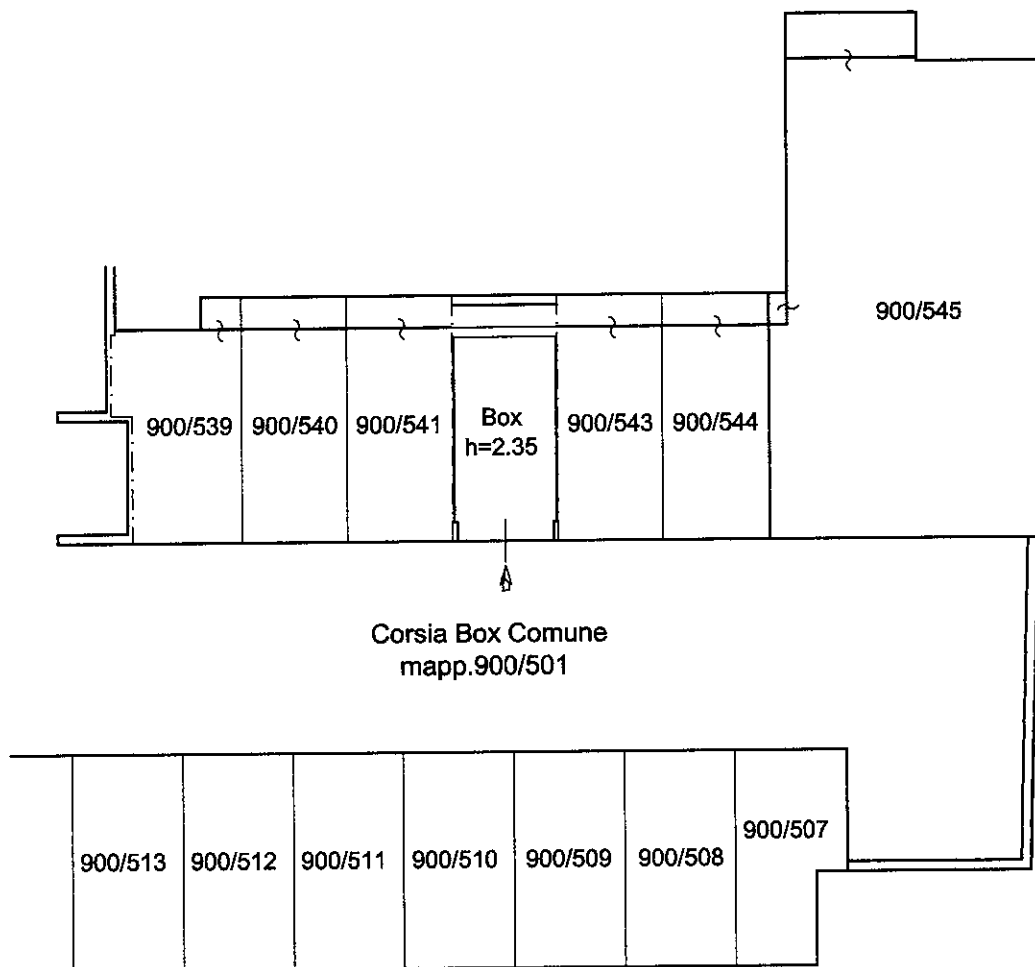
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cremona

N. 1377

Scheda n. 1

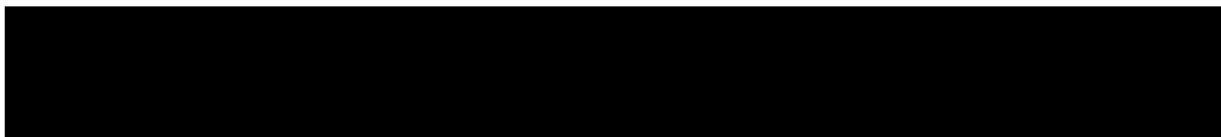
Scala 1:200



PIANO INTERRATO S1

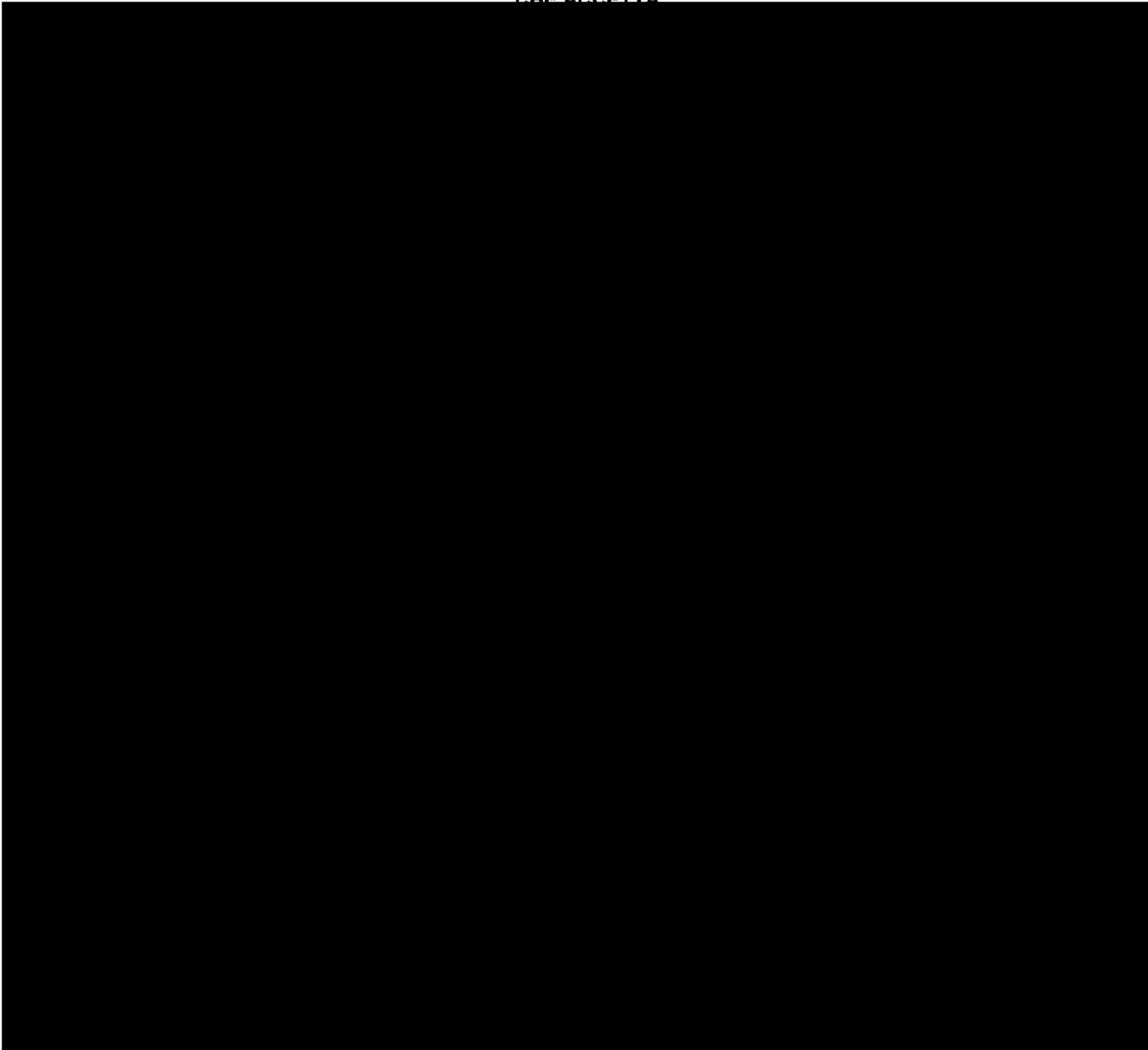
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

ex. 2, Comma 1, L. 9/12/1998 n. 431/98



**CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

**CHE ACCETTA**



richiesta alcuna, con riferimento alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al secondo mese antecedente quello di inizio del presente contratto.



di € 1.440,00 ( Euro millequattrocentoquaranta/00 ), a mezzo assegno/bonifico bancario, su c/c Monte dei Paschi di Siena, filiale di Ghisalba, IBAN: \_\_\_\_\_, non imputabile in conto pigione, che sarà restituito entro 60 gg. senza interessi al termine della locazione; previa opportuna verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

**14) MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE.** Il conduttore dovrà permettere ai locatori di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato d'uso senza avere il diritto a riduzione di canone. **Le riparazioni di piccola manutenzione fanno carico al conduttore in base agli artt. 1576 e 1609 ecc..** E' fatto obbligo al conduttore di provvedere a propria cura e spese alla manutenzione annuale della caldaia, fornendone a richiesta, prova dell'avvenuta manutenzione dietro presentazione della relativa fattura.

**15) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** Le spese di stesura e registrazione del presente contratto, incluse imposte di bollo e visure, sono a carico del conduttore. Il pagamento dell'imposta di registro per la prima e le successive annualità avverrà a cura del locatore con obbligo di rimborso della metà da parte del conduttore.

**16) COMUNICAZIONE DEI DATI.** Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione al rapporto di locazione secondo le disposizioni della legge 675/1996 ( Legge sulla privacy).

**17) RINVIO AGLI USI.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 9/12/1998 n. 431, alle norme vigenti ed agli usi.

**18) ANIMALI:** è fatto divieto tenere all'interno dell'appartamento qualsiasi tipo di animale.

**19) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Spinadesco, lì 30/07/2020

Spinadesco, lì 30/07/2020

Visto si approvano specificatamente le clausole n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19

**IL LOCATORE**



**IL CONDUTTORE**

## Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TREVIGLIO  
Codice Identificativo del contratto TPH20T002663000WE

In data 06/08/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 20080640110949642 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 05278510960

Il contratto e' stato registrato il 06/08/2020 al n. 002663-serie 3T  
e codice identificativo TPH20T002663000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : -----  
Durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024 Data di stipula 30/07/2020  
Importo del canone 5.760,00 n.pagine 3 n.copie 1  
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO  
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO  
001 05278510960 A 001 SNCJCR72S10Z505P B  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 131,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 115,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 402,84  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di SPINADESCO Prov. CR  
PIAZZA SOYONS 2  
-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 34,71  
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di SPINADESCO Prov. CR  
PIAZZA SOYONS 2

Codice di riscontro del documento:  
138F1CB00048A83E239BACE3C02461F79427F8F7  
Codice di riscontro della presente ricevuta:  
2651772FBB1CA45F21C036FE80A976A538040D63  
Li, 06/08/2020

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- ☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

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

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 1

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

**Dati identificativi**



Regione : [REDACTED]  
Comune : [REDACTED]  
Indirizzo : [REDACTED]  
Piano : 1  
Interno :  
Coordinate GIS : [REDACTED]

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : 2012  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 76.41  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 322.77  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

|                  |            |            |    |            |   |            |    |            |   |            |    |            |   |            |  |  |
|------------------|------------|------------|----|------------|---|------------|----|------------|---|------------|----|------------|---|------------|--|--|
| Comune catastale | [REDACTED] |            |    |            |   |            |    |            |   |            |    |            |   |            |  |  |
| Subalterni       | da         | [REDACTED] | da | [REDACTED] | a | [REDACTED] | da | [REDACTED] | a | [REDACTED] | da | [REDACTED] | a | [REDACTED] |  |  |
| Altri subalterni |            |            |    |            |   |            |    |            |   |            |    |            |   |            |  |  |

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

### PRESTAZIONE ENERGETICA 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<br>in uso standard<br>(specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | [REDACTED]                                                                   | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>91.02 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | [REDACTED]                                                                   |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |                                                                              |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |                                                                              |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile  |                                                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>23.46      |
| <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><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br>17.63                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Solare termico               | [REDACTED]                                                                   |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                       |                                                                              |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento            |                                                                              |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento           |                                                                              |                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Altro (specificare)          |                                                                              |                                                                                                                     |

### RACCOMANDAZIONI

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

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice           | TIPO DI INTERVENTO<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento<br>anni | Classe<br>Energetica<br>raggiungibile<br>con l'intervento<br>(EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE<br>ENERGETICA<br>raggiungibile se si<br>realizzano tutti gli<br>interventi<br>raccomandati |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R <sub>EN1</sub> | [REDACTED]                         |                                                |                                               |                                                                                                              | kWh/m <sup>2</sup> anno                                                                           |
| R <sub>EN2</sub> |                                    |                                                |                                               |                                                                                                              |                                                                                                   |
| R <sub>EN3</sub> |                                    |                                                |                                               |                                                                                                              |                                                                                                   |
| R <sub>EN4</sub> |                                    |                                                |                                               |                                                                                                              |                                                                                                   |
| R <sub>EN5</sub> |                                    |                                                |                                               |                                                                                                              |                                                                                                   |
| R <sub>EN6</sub> |                                    |                                                |                                               |                                                                                                              |                                                                                                   |

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

|                          |               |                                  |
|--------------------------|---------------|----------------------------------|
| <b>Energia esportata</b> | 0.00 kWh/anno | <b>Vettore energetico:</b> _____ |
|--------------------------|---------------|----------------------------------|

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|                                                  |        |                         |
|--------------------------------------------------|--------|-------------------------|
| <b>V – Volume riscaldato</b>                     | 322.77 | m <sup>3</sup>          |
| <b>S – Superficie disperdente</b>                | 187.73 | m <sup>2</sup>          |
| <b>Rapporto S/V</b>                              | 0.58   |                         |
| <b>EP<sub>H,nd</sub></b>                         | 62.85  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <b>A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup utile</sub></b> | 0.0200 | -                       |
| <b>Y<sub>IE</sub></b>                            | 0.10   | W/m <sup>2</sup> K      |

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

| Servizio energetico             | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale       | _____            | 2012                  | _____                                     | _____                         | 87.40               | _____ $\eta_H$ _____        |       |        |
|                                 | _____            | 2012                  | 757803                                    | _____                         | 87.40               |                             |       |        |
| Climatizzazione estiva          | _____            |                       |                                           |                               |                     | _____ $\eta_c$ _____        |       |        |
|                                 | _____            |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
| Prod. acqua calda sanitaria     | _____            | 2012                  | 757803                                    | _____                         | _____               | _____ $\eta_{Hw}$ _____     |       |        |
| Impianti combinati              |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
| Produzione da fonti rinnovabili | _____            |                       |                                           |                               | 27.78               |                             |       |        |
|                                 |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
| Ventilazione meccanica          |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
| Illuminazione                   |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
| Trasporto di persone o cose     |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |
|                                 |                  |                       |                                           |                               |                     |                             |       |        |

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                  |                                                       |                                            |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | _____                                                 |                                            |
| Indirizzo                                        | _____                                                 |                                            |
| E-mail                                           | _____                                                 |                                            |
| Telefono                                         | _____                                                 |                                            |
| Titolo                                           | _____                                                 |                                            |
| Ordine/iscrizione                                | _____                                                 |                                            |
| Dichiarazione di indipendenza                    | _____<br>_____<br>_____                               |                                            |
| Informazioni aggiuntive                          | _____                                                 |                                            |

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

### SOFTWARE UTILIZZATO

|                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale? | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?                                                                          | NO |

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione \_\_\_\_\_ 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<sub>gl,nren</sub>):** 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:

|                                                                                   |                      |                                                                                   |                       |                                                                                    |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | <b>QUALITA' ALTA</b> |  | <b>QUALITA' MEDIA</b> |  | <b>QUALITA' BASSA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

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                 |
|-------------|------------------------------------|
| <b>REN1</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| <b>REN2</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| <b>REN3</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| <b>REN4</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| <b>REN5</b> | ALTRI IMPIANTI                     |
| <b>REN6</b> | 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, 19 febbraio 2024

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Andrea Cozzoli, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 10030 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 1910000000924 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

|            |         |        |            |            |  |  |           |  |                  |    |  |    |  |  |
|------------|---------|--------|------------|------------|--|--|-----------|--|------------------|----|--|----|--|--|
| Provincia  | CREMONA | Comune | SPINADESCO |            |  |  | Indirizzo |  | Piazza Soyons, 2 |    |  |    |  |  |
| Sezione    |         | Foglio | 5          | Particella |  |  | 907       |  | Subalterni       | da |  | al |  |  |
| Altri Sub. | 513     |        |            |            |  |  |           |  |                  |    |  |    |  |  |

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)