

Es. RGE 23/2023

LOTTO 10

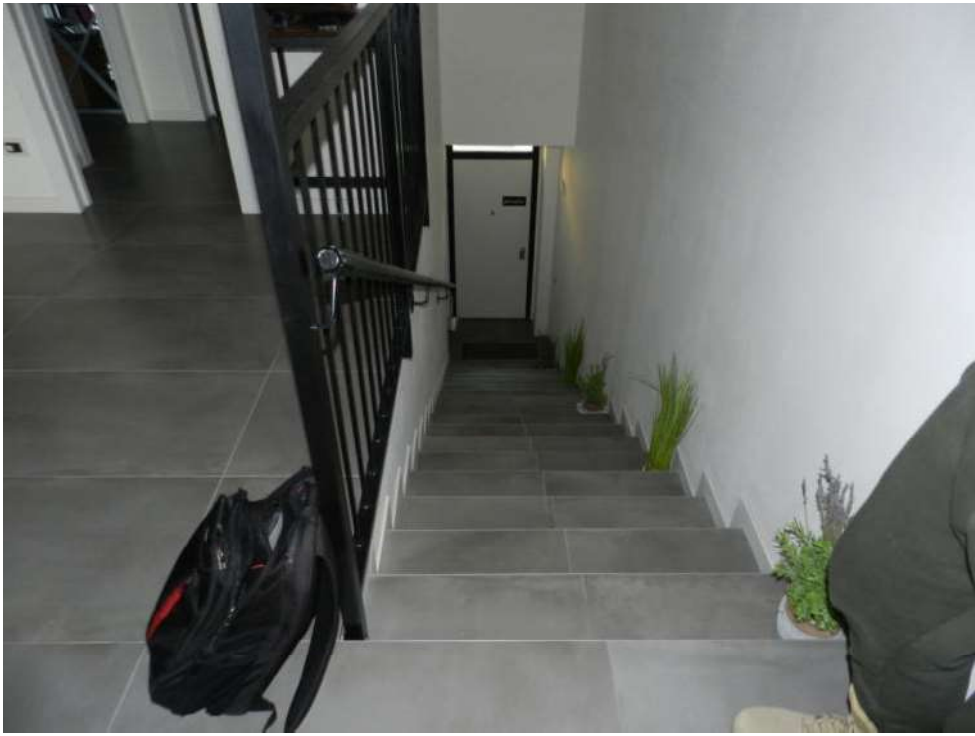
Allegati :

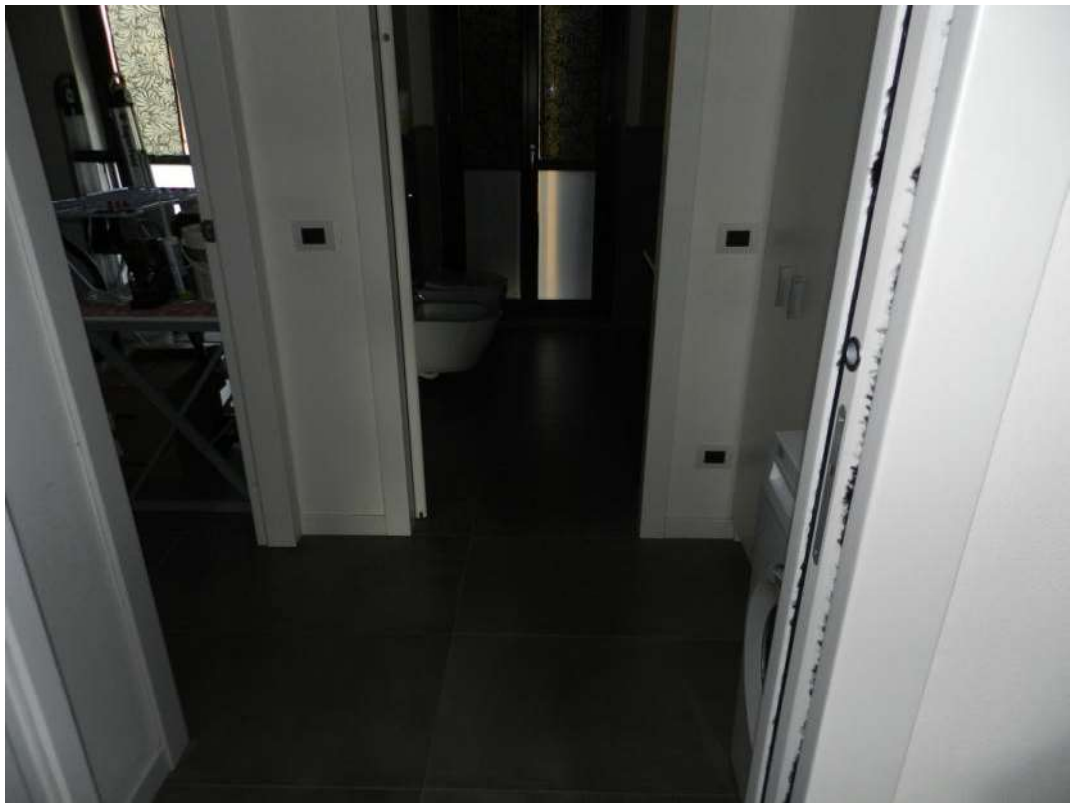
Documentazione fotografica

Schede catastali

Contratti affitto

A.P.E.









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: 907

Subalterno: 517

Compilata da:
Losi Maurizio

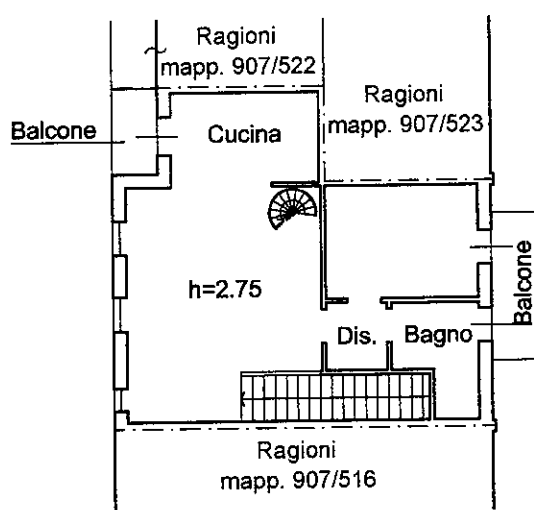
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona

N. 1377

Scheda n. 1

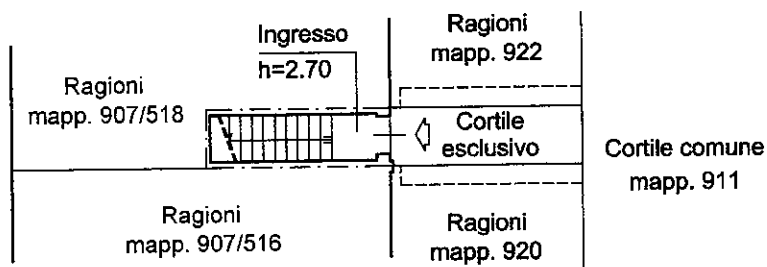
Scala 1:200



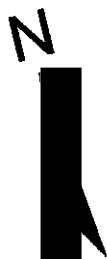
PIANO PRIMO



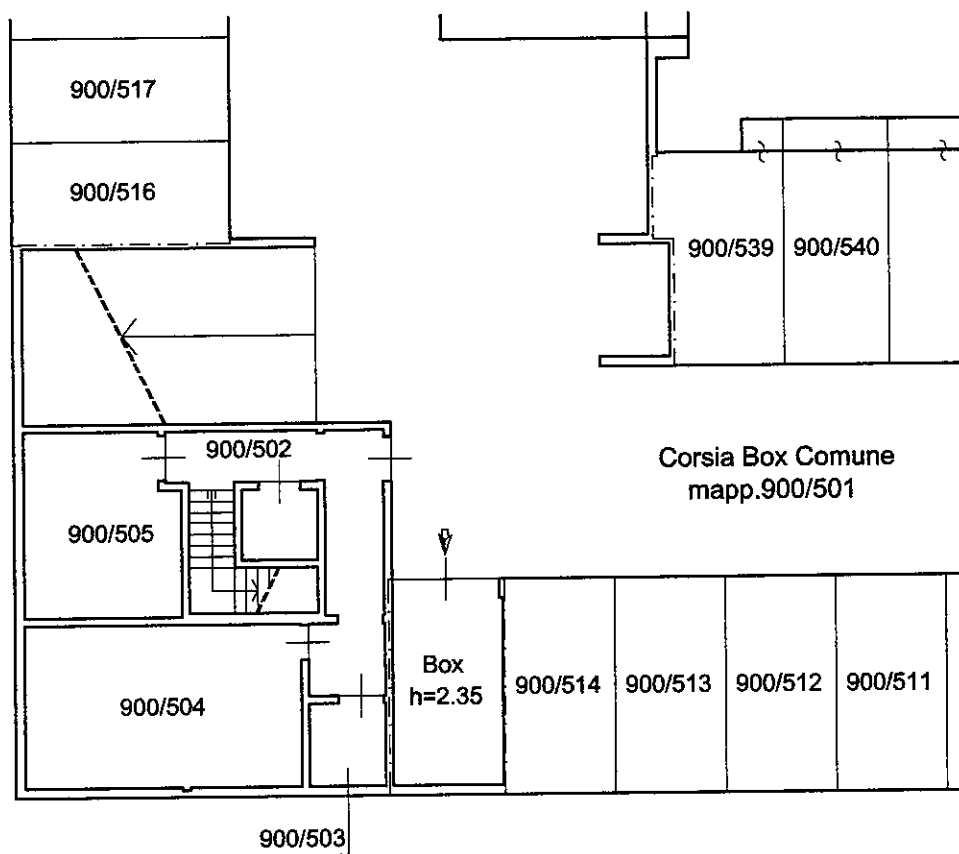
PIANO SECONDO



PIANO TERRA



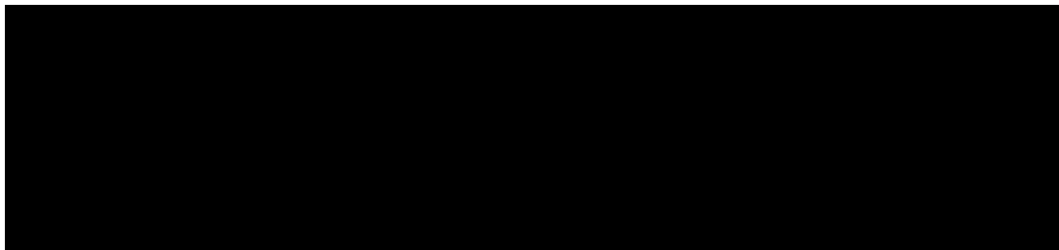
Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO residenziale situato all'interno del complesso denominato "Green Village", nel comune di Spinadesco (Cr) in Piazza Soyons al n.2 composto da ingresso in soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano primo, locale sottotetto al piano secondo, cortile ad uso esclusivo al piano terra e box auto al piano interrato.

Il tutto identificato con il codice " 1 N " del progetto di realizzazione.

Dati catastali: N.C.E.U. di Cremona, Comune di Spinadesco

Appartamento: Foglio 5, Particella 907, Subalterno 517 cat. A/2 classe 4 vani 4,5 Rendita € 302,13

Box: Foglio 5, Particella 900, Subalterno 515 cat. C/6, classe 4, mq 15 Rendita € 37,18

Certificazione energetica: codice identificativo 19100-000016/13 Registrata il 28/02/2013

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) DURATA. La durata è fissata in anni 4 (quattro) a partire dal **01/03/2023** per cui la locazione verrà a scadere il **28/02/2027** fatti salvi i casi di diniego del rinnovo contrattuale da parte del locatore, nelle ipotesi previste dall'art. 3 della legge 431/98, da comunicarsi al Conduttore con preavviso di almeno **6 mesi mediante lettera raccomandata** o equivalente. Altrimenti alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo.

2) DIVIETO SUBLOCAZIONE / CAMBIO D'USO. Non è consentito al conduttore di sublocare, dare in comodato o cedere a qualsiasi titolo, totalmente o parzialmente, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. L'immobile è concesso in locazione ad USO di civile ABITAZIONE, ed in nessun caso modificare tale uso, né esercitare attività commerciale o professionale, pena, in difetto la risoluzione ipso jure del contratto.

3) RECESSO ANTICIPATO. E' consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di **mesi 6 (sei)** con lettera raccomandata A.R. In tal caso dovrà rimborsare ai locatori l'imposta di registro per la risoluzione anticipata.

4) CORRISPETTIVO. Il canone annuo di locazione, è convenuto in **€ 5.640,00** (cinquemilaseicentoquaranta/00) e sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, con riferimento alle

13) DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, i conduttori versano al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) **DEPOSITO CAUZIONALE** di € 1.410,00 (Euro millequattrocentodieci/00), a mezzo bonifico bancario, su c/c Monte dei Paschi di Siena, filiale di Ghisalba, IBAN: [REDACTED] 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 sono a carico del 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 della prestazione energetica degli edifici.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Spinadesco, li

[REDACTED]

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

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 TPH23T000909000TK

In data 27/02/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23022734574224234 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 05278510960

Il contratto e' stato registrato il 27/02/2023 al n. 000909-serie 3T
e codice identificativo TPH23T000909000TK.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 01/03/2023 al 28/02/2027 Data di stipula 01/02/2023
Importo del canone 5.640,00 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 CQFSMN82S28F205E B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 129,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 113,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 302,13
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SPINADESCO Prov. CR
PIAZZA SOYONS 2
-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 37,18
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SPINADESCO Prov. CR
PIAZZA SOYONS 2

Codice di riscontro del documento:
FA24D8FA929FF342384404193D84B7BD805ED1EE
Codice di riscontro della presente ricevuta:
58DA6A73A96E71F25A774322AFB05662611C59E7
Li, 27/02/2023

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPBG UT TREVIGLIO
In data 01/03/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24030140303931013 - 000001 la richiesta di
pagamento annualita' successive per l'anno 2024,
presentata da
La richiesta si riferisce al contratto di locazione:
-registrato presso l'ufficio DPBG UT TREVIGLIO
-anno 2023 serie 3T n. 910
Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:	103,00 (importi in euro)
Imposta di registro	103,00 Imposta di bollo 0,00

Codice di riscontro del documento:
3CEBEA0887EBE382B283DC667FFC0066CFBBC604
Codice di riscontro della presente ricevuta:
FABE1FCBE9587A6A5CAFD2518BFA320877B024B5
Li, 01/03/2024

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 (m²) : 66.42
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 251.11
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	[REDACTED]															
Subalterni	da	[REDACTED]	da	[REDACTED]	a	[REDACTED]	da	[REDACTED]	a	[REDACTED]	da	[REDACTED]	a	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
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 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	[REDACTED]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 84.88
☒	Gas naturale	[REDACTED]	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 25.12
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 16.51
☒	Solare termico	[REDACTED]	
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	[REDACTED]				kWh/m ² anno
R _{EN2}					
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	251.11	m ³
S – Superficie disperdente	130.03	m ²
Rapporto S/V	0.52	
EP _{H,nd}	56.99	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.10	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	_____	2012	_____	_____	87.40	_____ η_H _____	_____	_____
	_____	2012	757803	_____	87.40			
Climatizzazione estiva	_____	_____	_____	_____	_____	_____ η_c _____	_____	_____
	_____	_____	_____	_____	_____			
Prod. acqua calda sanitaria	_____	2012	757803	_____	_____	_____ η_{th} _____	_____	_____
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

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	_____	
Indirizzo	_____	
E-mail	_____	
Telefono	_____	
Titolo	_____	
Ordine/iscrizione	_____	
Dichiarazione di indipendenza	_____ _____ _____	
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_{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, 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 1910000001324 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.	517													

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)