

Es. RGE 23/2023

LOTTO 22

Allegati :

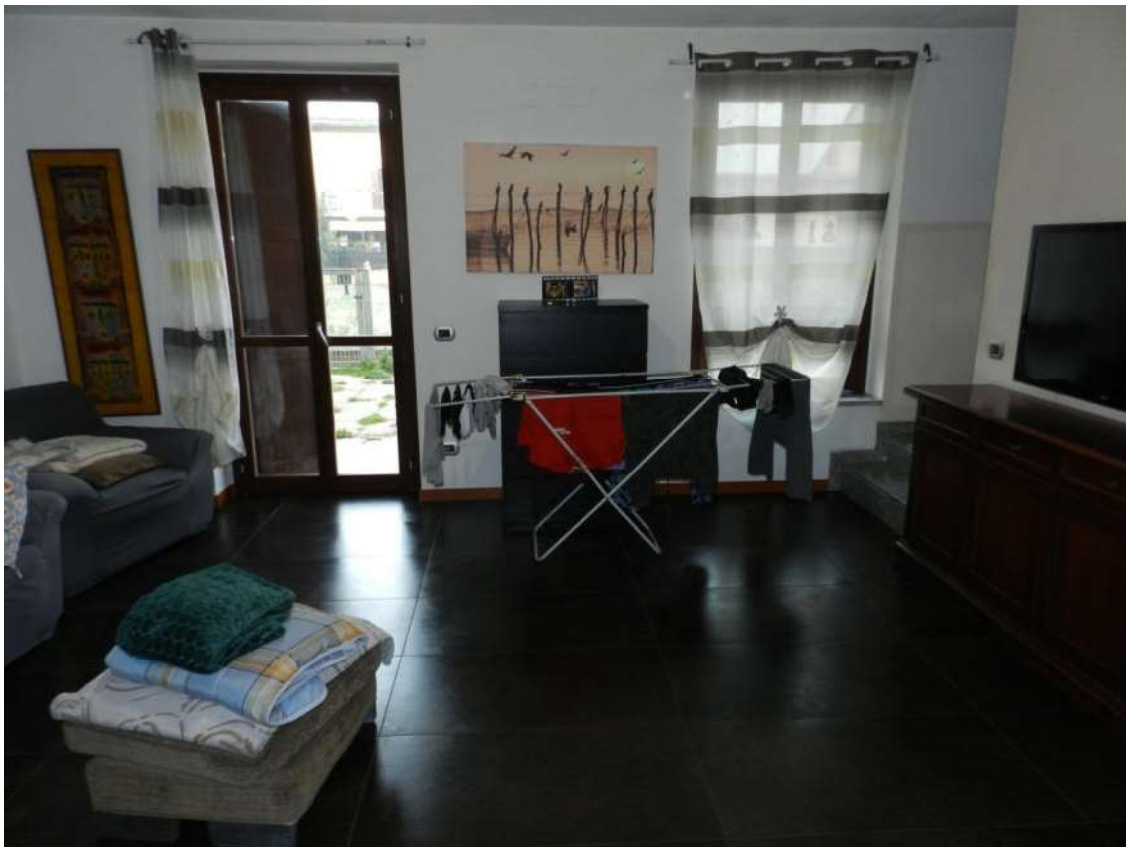
Documentazione fotografica

Schede catastali

Contratti affitto

A.P.E.

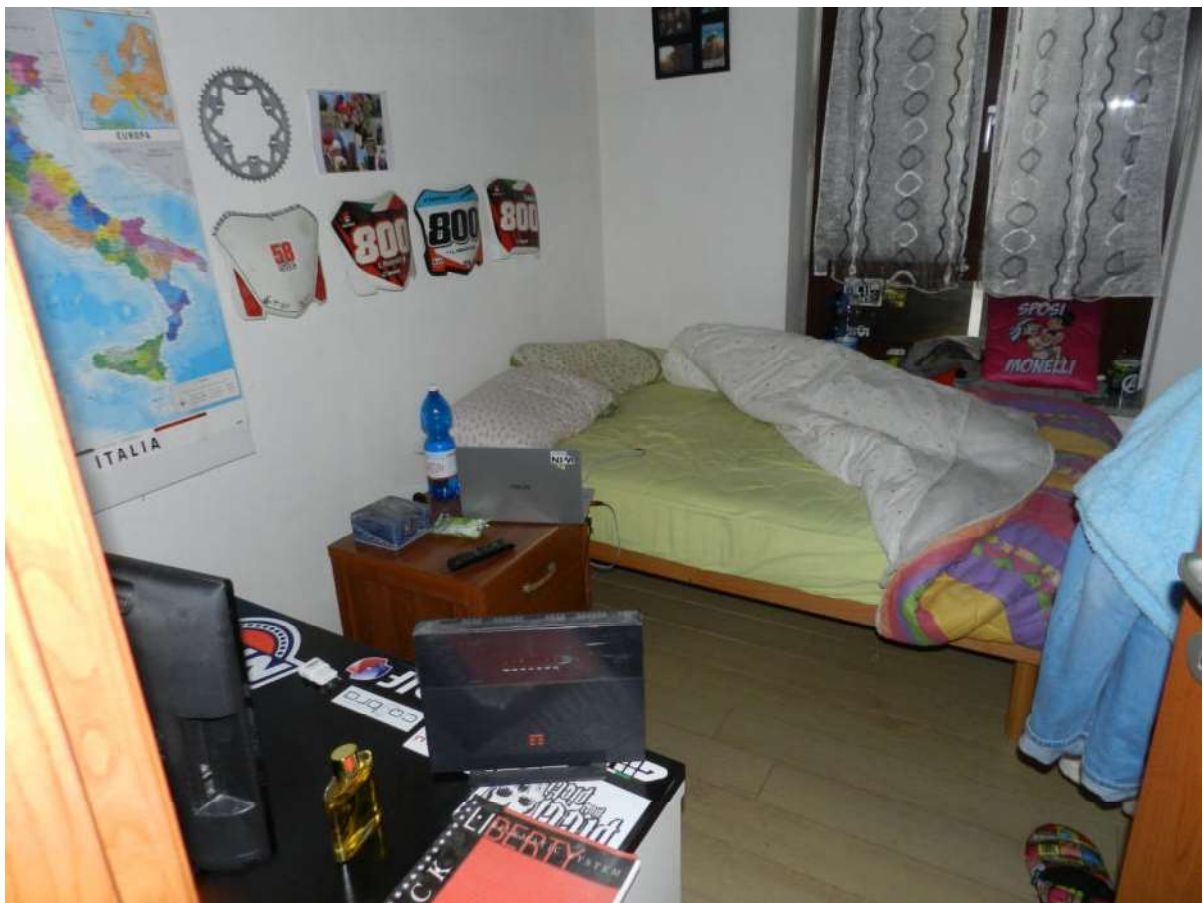


















Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Cremona

Dichiarazione protocollo n.

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

Via Della Bredina

Scheda

1

Scala 1: 200

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 928

Subalterno:

civ. CM

Compilata da:

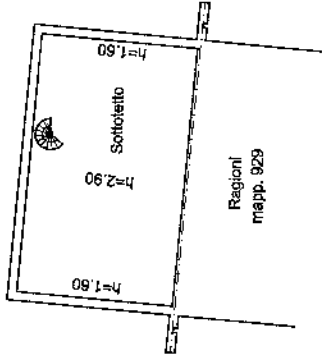
Losi Maurizio

Iscritto all'albo:

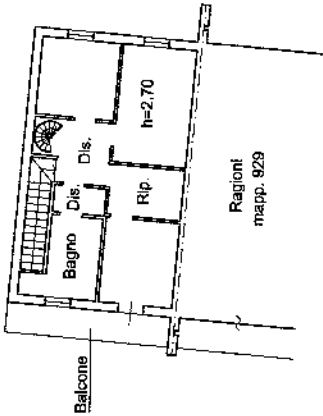
Geometri

Prov. Cremona

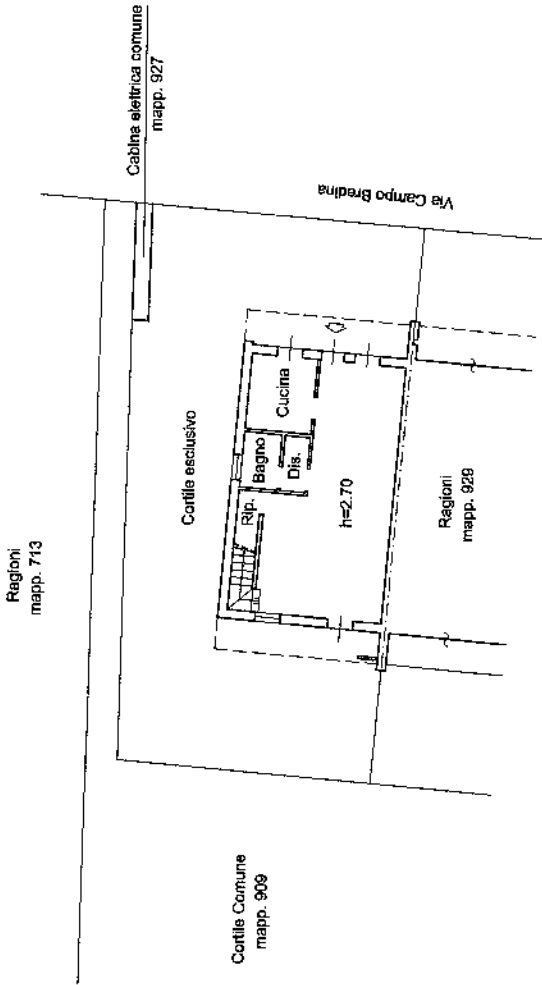
N. 1377



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



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: 534

Compilata da:
Losi Maurizio

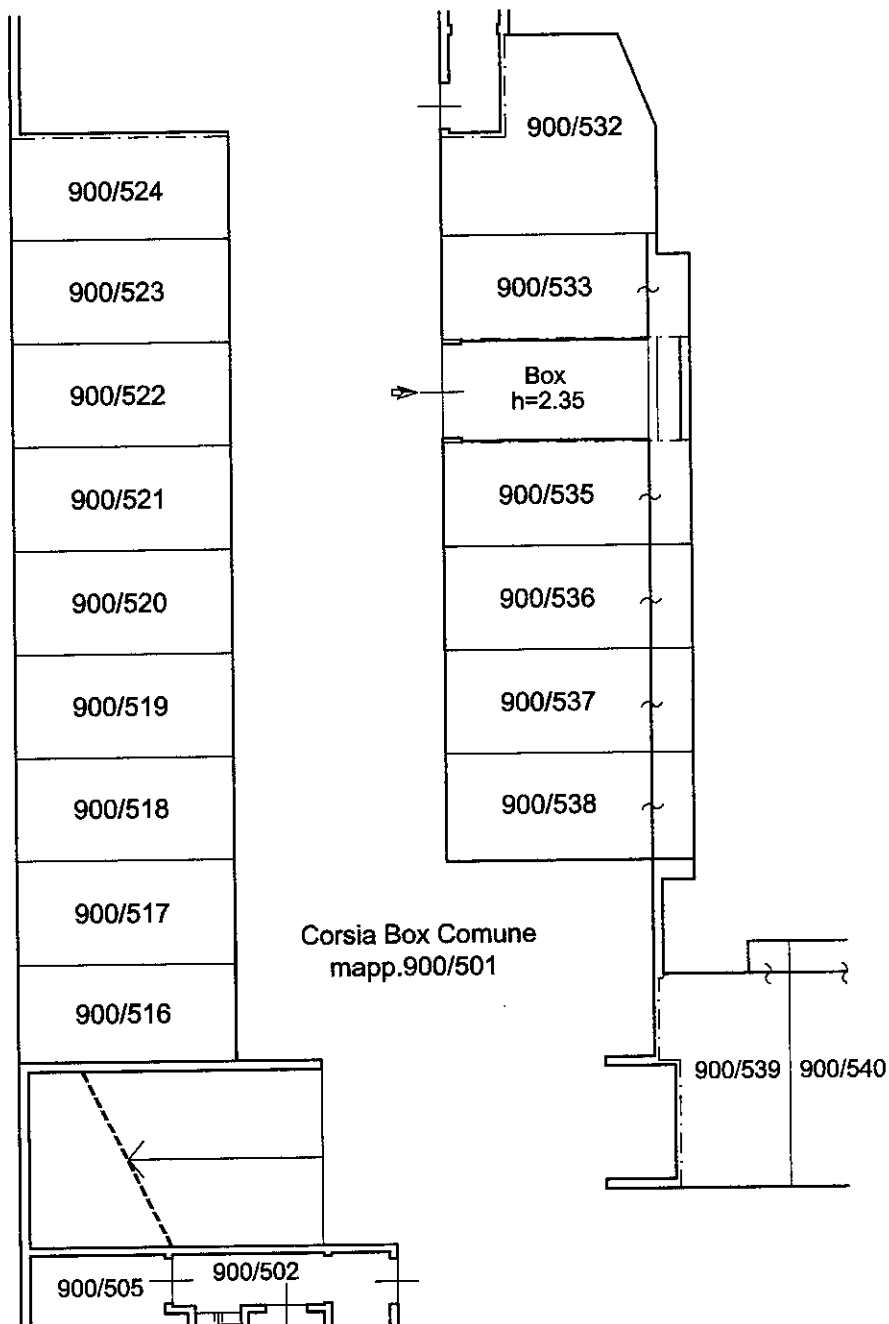
Iscritto all'albo:
Geometri

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

Il giorno 05/12/2012 in Cremona, sono presenti le parti:

per la stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo, del seguente immobile:

villetta a schiera di testa, situata all'interno del complesso denominato Green Village, nel comune di Spinadesco (Cr) in via Roma ang. Via Bredina, composta da abitazione disposta su 2 livelli: sala, cucina, tre camere da letto, due bagni, guardaroba e ripostiglio; accessoriata da sottotetto, giardino su 3 lati e garage al piano interrato comune; identificata col codice "2F" del progetto di realizzazione.

Dati catastali: nuova costruzione, realizzata su terreno situato nel Comune di Spinadesco, in fase di nuovo accatastamento. (Atto di provenienza Notaio Laura Genio in Casalbuttano, del 20/06/2007, Rep. 6688, Racc. 1654).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) DURATA. La durata è fissata in anni 4 (quattro) a partire dal **01/04/2013** per cui la locazione verrà a scadere il **31/03/2017**; fatti salvi i casi di disdetta da parte del locatore, di cui all'art. 3 della legge 431/98. 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.

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 **€ 7.800,00** (euro settemilaottocento/00) e sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza necessità di 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.

5) PAGAMENTO. Il canone verrà dal conduttore corrisposto in rate mensili anticipate di **€ 650,00** (Euro seicentocinquanta/00) da versare al locatore entro il giorno **10** di ogni mese su conto corrente bancario che verrà comunicato in seguito.

6) MOROSITA'. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori (quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità) costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art 55 della L 27 Luglio 1978 n.392

7) VISITA DELL'IMMOBILE. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all' unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore nonché ai suoi incaricati previo avviso.

8) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE. I conduttori dichiarano di avere visitato la casa e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e che il possesso dell'immobile avverrà a partire dalla data di decorrenza del contratto. I conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

9) REGOLAMENTO CONDOMINIALE. Il conduttore si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestie agli altri abitanti dello stabile.

10) DIVIETO DI MODIFICHE. Il conduttore non potrà apportare alcuna MODIFICA ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta dei locatori, anche nel corso della locazione - della remissione in pristino, a proprie spese.

11) RESPONSABILITA'. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato, è direttamente responsabile verso i locatori ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

12) ONERI ACCESSORI. Quanto agli oneri accessori ed alle spese inerenti alle parti comuni saranno a carico del conduttore le spese che gli competono secondo la legge e gli usi. Annualmente, l'amministratore redigerà il conteggio delle spese di competenza del conduttore inviandone comunicazione e scadenze per il pagamento delle stesse. Le parti dichiarano che a tal fine intendono far applicazione della tabella di ripartizione degli oneri accessori tra proprietario e conduttore registrata a Roma -Atti Privati al n. C-46286 in data 22/11/1994.

Si specifica che sono interamente a carico del conduttore le spese di luce, acqua, gas, tassa rifiuti.

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 € 1.950,00 (Euro millenovecentocinquanta/00), a mezzo vaglia postale n. 8947603323/09 emesso in data 20/11/2012 dall'ufficio postale di Cavatigozzi abi 7601.8 e cab 05000.5, non imputabile in conto pigione, che sarà restituito senza interessi al termine della locazione previa 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 alla manutenzione annuale della caldaia a propria cura e spese, fornendone, a richiesta, prova dell'avvenuta manutenzione dietro presentazione della relativa fattura o ricevuta fiscale.

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 successive annualità avverrà a cura del locatore con obbligo di rimborso della metà da parte del conduttore.

16) COMUNICAZIONE DEI DATI. Il locatore ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione al rapporto di locazione.

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) **CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** Il locatore si impegna alla consegna di copia dell'attestato di certificazione energetica (ace) redatto da tecnico incaricato, non appena ultimata la pratica di accatastamento.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Cremona, lì 05/12/2012

Cremona, lì 05/12/2012

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

21/12/2012

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPCR UT CREMONA

In data 21/12/2012 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di locazione n.1553 serie 3T trasmesso con protocollo utente CORTEANELLI da:

Codice fiscale: 01418410195

Cognome e nome o denominazione: BENI IMMOBILI SRL CON SOCIO UNICO

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 05/12/2012

relativo alla locazione di immobile urbano

ubicato nel comune di SPINADESCO (CR),

VIA ROMA ANGOLO VIA BREDINA

DATI DEL CONTRATTO:

durata dal 01/04/2013 al 31/03/2017

corrispettivo annuo euro 7.800

importo dovuto per la registrazione euro 156 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1		A	2		B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente bancario presso Azienda 03069 CAB 09452

delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	156
Imposta di bollo	29,24

Totale	185,24

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

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 DPCR UT CREMONA

In data 29/04/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21042934414125509 - 000001 la comunicazione di
proroga di un contratto di locazione fino alla data 31/03/2025,
presentata da 05278510960

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio DPCR UT CREMONA

-anno 2012 serie 3T n. 1553

Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 156,00 (importi in euro)

Imposta di registro	156,00	Imposta di bollo	0,00
---------------------	--------	------------------	------

Codice di riscontro del documento:

4B24E291C86A94CE5238ED79B03D5E608C97ECC1

Codice di riscontro della presente ricevuta:

C542EB3E1ECA38D3ED7B90B540F987E7BA7CA830

Li, 29/04/2021

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 : _____
Comune : _____
Indirizzo : _____
Piano : 2
Interno : _____
Coordinate GIS : _____

Zona climatica : E
Anno di costruzione : _____
Superficie utile riscaldata (m²) : 122.13
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 477.23
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	_____															
Subalterni	da	_____	da	_____	a	_____	da	_____	a	_____	da	_____	a	_____	da	_____
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 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 [REDACTED]
☒	Gas naturale	[REDACTED]	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 1.85
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☒	Solare termico	[REDACTED]	
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 19.66
☐	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	477.23	m ³
S – Superficie disperdente	293.29	m ²
Rapporto S/V	0.61	
EP _{H,nd}	68.24	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	_____	2019	_____	_____	24.00	_____ η_H _____		
	_____		_____	_____	1.85			
Climatizzazione estiva	_____					_____ η_c _____		

Prod. acqua calda sanitaria	_____	2019	347203	_____	_____	_____ η_{th} _____		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	_____				1.85			
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 1910000002424 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	CREMONA	Comune	SPINADESCO				Indirizzo		VIA DELLA BREDINA, 7/2					
Sezione		Foglio	5	Particella		928	Subalterni		da		al			
Altri Sub.	0													

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)