



Cremona

COMUNE DI CREMONA

**Servizio
Tecnico Patrimonio**



SCHEDA TECNICA

SCHEDA TECNICA A08

del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni
di immobili facenti parte del patrimonio comunale

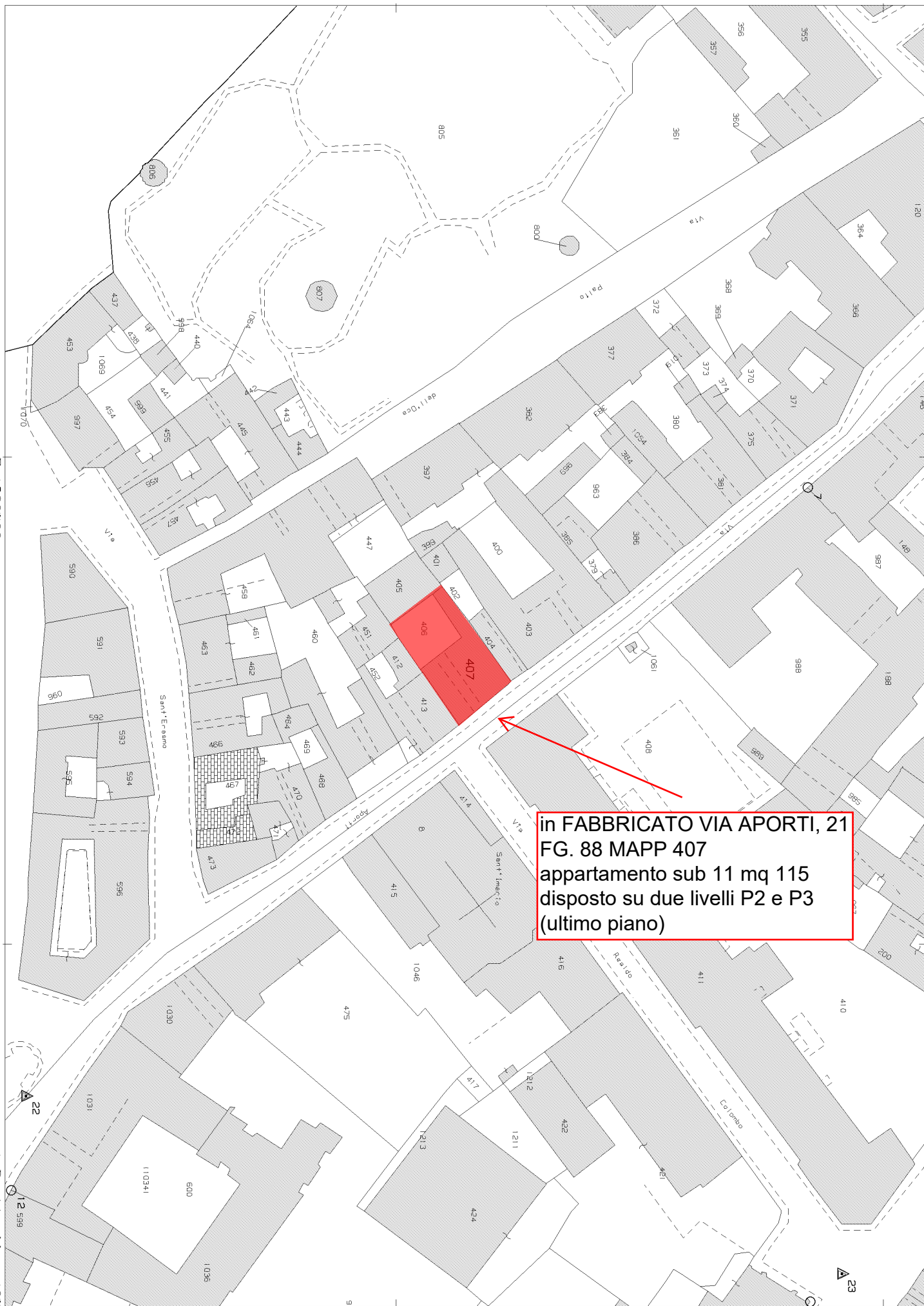
Unità immobiliare abitativa

ubicata nel Comune di Cremona

in via Aporti 21

E=1580700

I Particella: 407



in FABBRICATO VIA APORTI, 21
FG. 88 MAPP 407
appartamento sub 11 mq 115
disposto su due livelli P2 e P3
(ultimo piano)

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

L'appartamento oggetto di alienazione è posto nel Comune di Cremona, nel centro storico della città, in una zona prevalentemente abitativa all'interno di un complesso immobiliare di pregio prospiciente la via Aporti dotato di spazi comuni ben conservati ed adeguati al raffinato contesto.

L'accesso al condominio avviene dalla via Aporti, civico 21 attraverso un corridoio che conduce anche al cortile interno e poi alle cantine.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli con accesso dal piano secondo e collegamento al piano terzo (ed ultimo) mansardato tramite scala interna,

Consistenza:

1) alloggio disposto su due livelli, composto da:

PIANO	VANO	Superficie mq.
secondo	Ingresso	4,95
secondo	Soggiorno	37,40
secondo	Cucina	8,80
secondo	Bagno	7,60
secondo	Disimpegno	3,96
terzo	Disimpegno	7,05
terzo	Rip.	2,65
terzo	Bagno	9,31
terzo	Letto	11,74
terzo	Letto	18,98

2) vano accessorio (cantina) al piano interrato:

PIANO	VANO	Superficie mq.
interrato	Cantina	6,85

Superficie complessiva del bene accatastato:

Sommano	mq	114,15
---------	----	--------

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione straordinaria per rifacimento pavimentazioni, impianti, sostituzione serramenti, adeguamento servizi igienici.

E' disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) identificato col codice 1903600127717 valido fino al 19.10.2027 (salvo. modifiche) dal quale si evince una classe energetica "G" con EP pari a 261,23 kWh/mq anno .

SUPERFICIE CA	PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA
115 mq	93.000,00 € (euro novantatremila/00)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:
COMUNE DI CREMONA con sede in Cremona – cod. fisc. 00297960197 – proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	S. Cat.	Rendita	Note
88	407	11	1	A2	2	6	115m2	464,81	

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'immobile come segue:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "Sensibilità paesaggistica elevata" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PIANO DEI SERVIZI

L'area non è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "Intervenibilità edilizia di ripristino" (art. 16 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 21 Disposizioni attuative)

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "Rischio archeologico - Aree a rischio archeologico" (art. 46 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.3: (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 16)

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

Il mappale 407 foglio 88 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z2a/Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

La Variante 2023 - Nuovo Documento di piano e variante al Piano dei servizi e al Piano delle regole adottata con D.C.C. n. 39 del 28 settembre 2023 classifica l'immobile in oggetto come segue:

DOCUMENTO DI PIANO

- L'immobile ricade in sensibilità paesaggistica "alta" (articolo 4 delle Disposizioni attuative).

PIANO DEI SERVIZI

- L'area non è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi

PIANO DELLE REGOLE

▪ **Intervenibilità edilizia**

- L'immobile ricade in intervenibilità edilizia "Ripristino" (articolo 16 delle Disposizioni attuative).

▪ **Regime dei suoli**

- L'immobile ricade in "Tessuto urbano consolidato – Città esistente da valorizzare (CEV)", in ambito "CEV.1 – Nuclei di antica formazione: centro storico" (articolo 18 delle Disposizioni attuative).

▪ **Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)**

- L'immobile ricade nelle "aree a rischio archeologico" (articolo 44 Disposizioni attuative).

▪ **Fattibilità geologica**

- L'immobile ricade in "Classe 3.4.i - fattibilità con consistenti limitazioni" (articolo 17 Norme di fattibilità geologica)

▪ **Pericolosità sismica locale**

- L'immobile ricade in pericolosità sismica locale "Scenari Z2a – Z2b" (articolo 5 Norme di fattibilità geologica).

PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi così come disposto dai seguenti provvedimenti edilizi :

- Licenza n° 283/B – Decreto n° 11958 del 10 luglio 1975;
- Licenza n° 2/B – Decreto n° 6648/76 del 7 gennaio 1977;
- Concessione edilizia 407/B Prot. 10978 del 22 giugno 1978;
- Concessione edilizia 284/B del 16 giugno 1979;
- Concessione edilizia 449/B del 17 ottobre 1980 - Prot. 3321/79

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice:D150)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA
	Foglio: 88 Particella: 407 Sub.: 11

INTESTATO

1	COMUNE DI CREMONA sede in CREMONA (CR)	00297960197*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		88	407	11	1		A/2	2	6 vani	Totale: 115 m² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERRANTE APORTI n. 21 Piano S1 - 2 - 3										
Notifica							Partita	743	Mod.58		743	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D150 - Foglio 88 - Particella 407

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		88	407	11	1		A/2	2	6 vani		Euro 464,81 L. 900.000	VARIAZIONE del 18/06/1992 in atti dal 29/08/1992 SOST. DEI RIF. DI MAPPA (n. 902.1/1982)
Indirizzo		VIA FERRANTE APORTI n. 21 Piano S1 - 2 - 3										
Notifica							Partita	743	Mod.58		743	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D150 - Foglio 88 - Particella 407



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

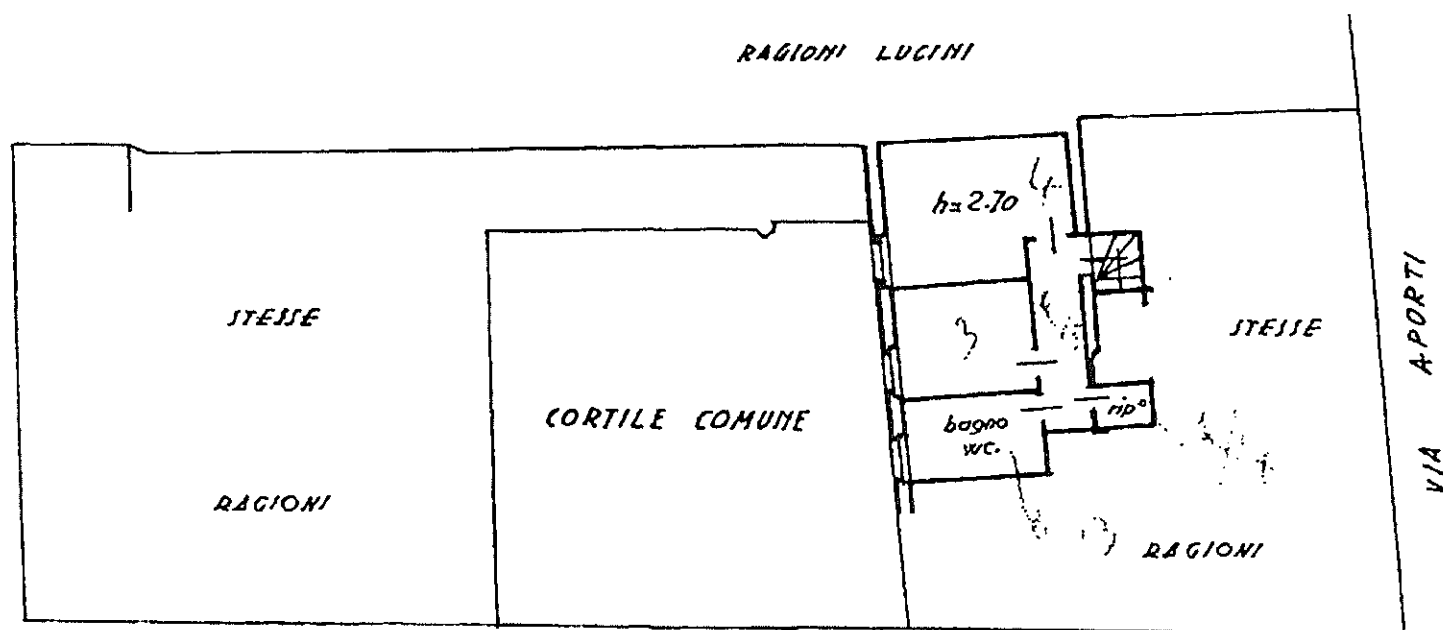
6

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

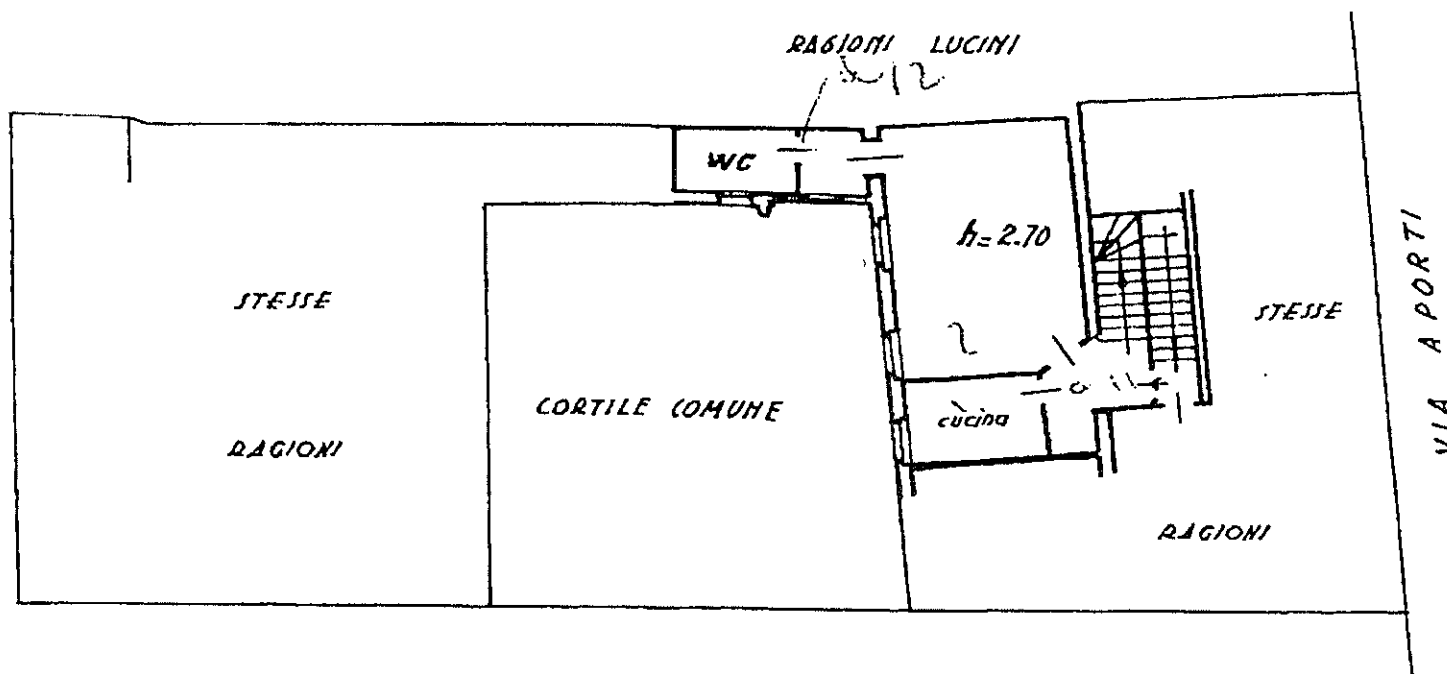
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CREMONA Via Aporti, 21

Ditta "Soc. Galata", S.r.l. - partita IVA n° 00194930194

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona



PIANO TERZO - SOTTOTETTO



PIANO SECONDO



Cm: C5AA Mapp: 00407
Fg: 0088 Sub: 0011

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18.6.82
502/52

88

407/11

Compilata dal U. Ingegnere

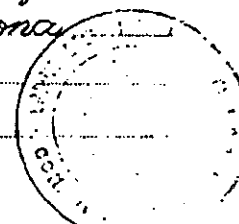
Egilio FERRARI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri n° 163

della Provincia di Cremona

DATA 25 MAG. 1982

Firma: [Signature]



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
☐ Riqualficazione energetica
☐ Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : CREMONA
Indirizzo : via Aporti 21
Piano : 1
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2017
Superficie utile riscaldata (m²) : 110,60
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 343,05
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale	CREMONA				Sezione		Foglio	88	Particella	407
Subalterni	da	11	a	11	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

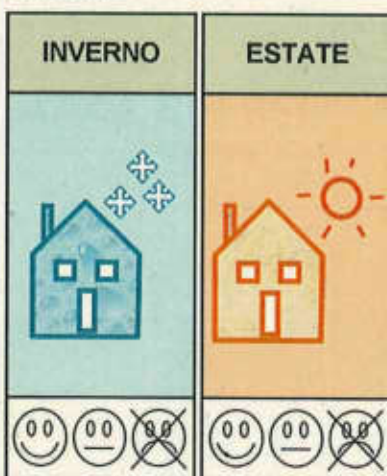
Servizi energetici presenti

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

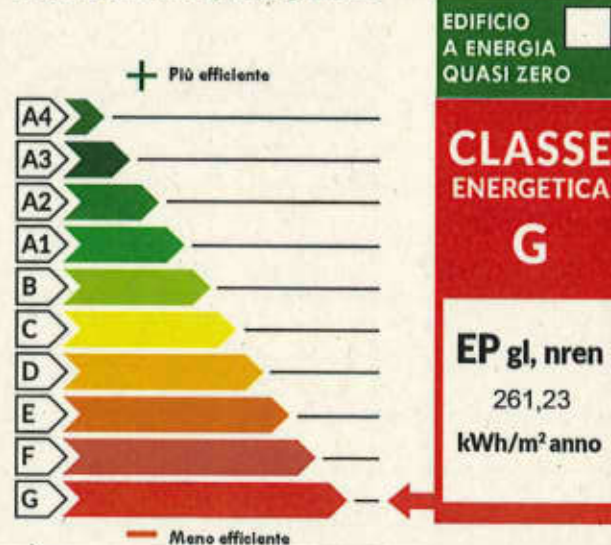
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 del
fabbricato**



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C(66,56)

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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2042,94 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 261,23
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2386,52 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 8,68
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 50,86
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<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 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}	Fabbricato - involucro opaco	NO	3,90	G (187,3)	E 109,96 kWh/m ² anno
R _{EN2}	Fabbricato - involucro trasparente	NO	8,10	G (179,39)	
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	343,05	m ³
S – Superficie disperdente	139,50	m ²
Rapporto S/V	0,41	
EP _{H,nd}	152,29	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0700	-
Y _{IE}	0,17	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasta regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1987		Gas naturale	14,00	0,68	η_H	0,00	225,21
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore ad effetto joule	2017		Energia elettrica	1,50	0,45	η_w	8,68	36,02
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
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 Nicolò Gambino		
Indirizzo via Parigi 10, Castelvetro Piacentino (PC)		
E-mail		
Telefono		
Titolo Laurea magistrale in architettura		
Ordine/iscrizione Altro		
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 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 19/10/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori
**NICOLÒ
GAMBINO**
Architetto

534