

VALUTAZIONE

Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in RIVOLTA D'ADDA (CR), Via Leopardi, 5, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 27/02/2024.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Magazzino - Via Sant' Elia, 52 - MELZO (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	398,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	460,00 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	26/07/2022
Prezzo	233.000,00 €

■ **Magazzino - Via Sant' Elia, 52 - MELZO (MI) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	305,70 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	287,00 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	13/12/2023
Prezzo	252.500,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 02 - Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 35. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	233.000,00	252.500,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/07/2022	13/12/2023	27/02/2024
Superficie principale (S1) m ²	352,0	277,0	261,7
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	460,0	287,0	137,9

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie esterna esclusiva	0,100

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 233.000,00 * 1,00 / 398,00 = 585,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 252.500,00 * 1,00 / 305,70 = 825,97 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 825,97 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 585,43 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 233.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 252.500,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 585,43 * 1,00 = 585,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 585,43 * 1,00 = 585,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(\text{Se})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 585,43 * 0,10 = 58,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 585,43 * 0,10 = 58,54 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	585,43	585,43
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	58,54	58,54

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	198.050,08

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

198.050,08 €

Diconsi Euro centonovantaottomilacinquantavirgolazerootto

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

Denominazione

Data inserimento	27/02/2024	Data ultima modifica	24/06/2024
Codice	SUB 27/2023		
Classificazione	Box		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	23,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

Via Circonvallazione B, 3 -

26025 PANDINO - (CR)

Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Descrizione principale

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di box inserito in un condominio di non recente costruzione, risalente a fine anni '80.

Il complesso immobiliare si trova nel comune di Pandino in via Circonvallazione B num.3, quartiere semi-periferico.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti perimetrali/esterni in laterizio. I solai in laterocemento, la copertura falde e gronde in c.a.

L'unità oggetto di perizia è il box sito al piano terra, con accesso dal cortile comune e quindi dalla Via Filzi.

L'autorimessa è di superficie lorda pari a 23 mq. circa

La disposizione degli ambienti interna è la seguente: unico vano.

Internamente le finiture propongono un pavimento ed un battiscopa in piccole mattonelle di clinker, pareti verticali e orizzontali intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, serramenti di ingresso in lamiera con movimento basculante.

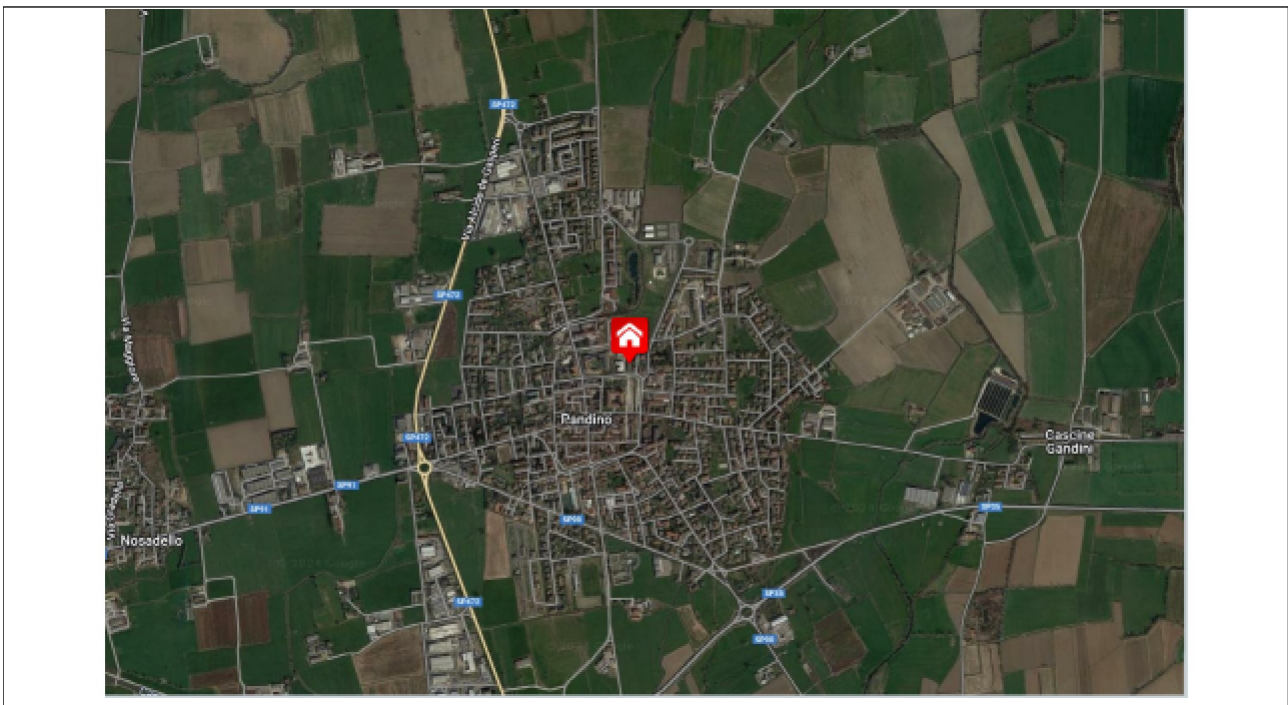
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	PANDINO		
Zona			
Indirizzo	Via Circonvallazione B		
Civico	3	Cap	26025
Latitudine	45° 24' 25,6824"	Longitudine	9° 33' 13,3740"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	23,00	1,00	23,00
Totale Superficie (m²)		23,00		23,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.17 Part.473 Sub.7	23,00	S1	1,00	23,00
Totale per piano	23,00			23,00

CARATTERISTICHE**LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)****Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	23,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	23,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	27/02/2024	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

Denominazione

Classificazione	Box
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PANDINO	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 03-Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura storica del 08/01/2024

Foglio Particella Sub

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 2 Planimetria catastale del 08/01/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 3 Corsello di manovra del 25/01/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Vista frontale box del 25/01/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 5 Vista interna box del 25/01/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 6 Estratto di mappa Pandino fg 17 mapp 473 del 27/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Documenti generici

N. 7 Nota di trascrizione del 19/04/2024

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

■ Elenco Planimetrie

N. 8 Planimetria del 12/06/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

Visure catastali

N. 1 - Visura storica

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2024

Data: 08/01/2024
Ora: 16:17:46
Numero Pratica: T249294/2624
Pag: 1 - Segue

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

Dati identificativi: Comune di PANDINO (G306) (CR)
Foglio 17 Particella 473 Subaltemo 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PANDINO (G306) (CR)
Foglio 17 Particella 473

Classamento:
Rendita: Euro 40,39
Categoria C/6^h, Classe 4, Consistenza 23 m²
Foglio 17 Particella 473 Subaltemo 7
Indirizzo: VIA CIRCONVALLAZIONE B n. 3 Piano T
Data di superficie: Totale: 23 m²

> Intestati catastali

- > 1. GHEZZI Andrea (CF GHZNR74E09H357N)
nato a RIVOLTA D'ADDA (CR) il 09/05/1974
Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- > 2. GHEZZI Clara (CF GHZCLR64S44E648C)
nata a LODI (LO) il 04/11/1984
Diritto di Proprietà' per 1/2

> Dati identificativi

Dati dell'impiante
Immobile attuale
Comune di PANDINO (G306) (CR)
Foglio 17 Particella 473 Subaltemo 7

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Planimetrie catastali

N. 2 - Planimetria catastale

Data presentazione: 26/06/1987 - Data: 08/01/2024 - n. T269820 - Richiedente: BLSSMN78R11D150L

MODULARIO
N. 19 (1942-1987)

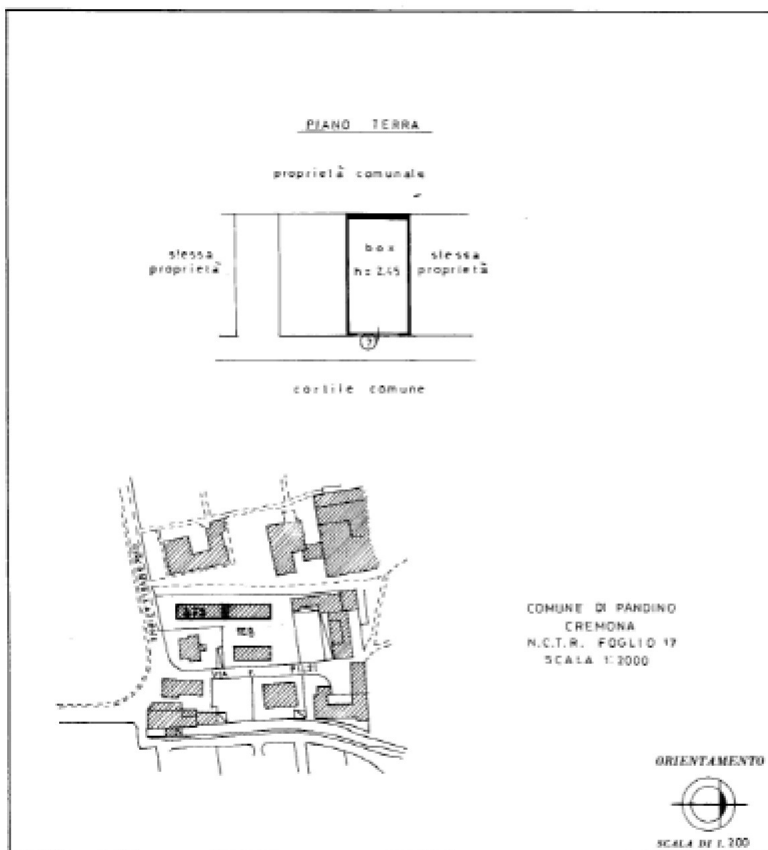


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PANDINO Via FABIO FILZI
Ditta DOMUS COSTRUZIONI s.r.l. - TREVIGLIO - P. IVA 00916300167
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	08/01/2024
PROT. N°	823/RE
Fig. n°	47
map. n°	473/sub. 7

Completato dal geometra
F. ANTONIO MOLASCHI
Iscritto all'Albo dei geometri n. 521
della Provincia di CREMONA
nata 16-04-81
Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1987 - Data: 08/01/2024 - n. T269820 - Richiedente: BLSSMN78R11D150L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

473/01
Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/01/2024 - Comune di PANDINO(G306) - < Foglio 17 - Pannella 473 - Subalterno 7 >
VIA CIRCONVALLAZIONE B n. 3 Piano T

Fotografie esterne

N. 3 - Corsello di manovra



Fotografie esterne

N. 4 - Vista frontale box



Fotografie locali interni

N. 5 - Vista interna box



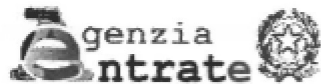
Estratti di mappa catastali

N. 6 - Estratto di mappa Pandino fg 17 mapp 473



Documenti generici

N. 7 - Nota di trascrizione



Direzione Provinciale di LODI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19691
Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 2 del 29/11/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 17005
Protocollo di richiesta LO 79747/1 del 2023
Prenotazione a debito art. n. 11



Il Conservatore
Conservatore MAGALDI MARIA LUISA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	88
Data	26/09/2023	Codice fiscale	800 079 40192
Autorità emittente	TRIBUNALE DI CREMONA		
Sede	CREMONA (CR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente GHEZZI BEVANDE SAS DI GHEZZI
CLARA
Indirizzo C/O STUDIO RIZZI DOTT. STEFANIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

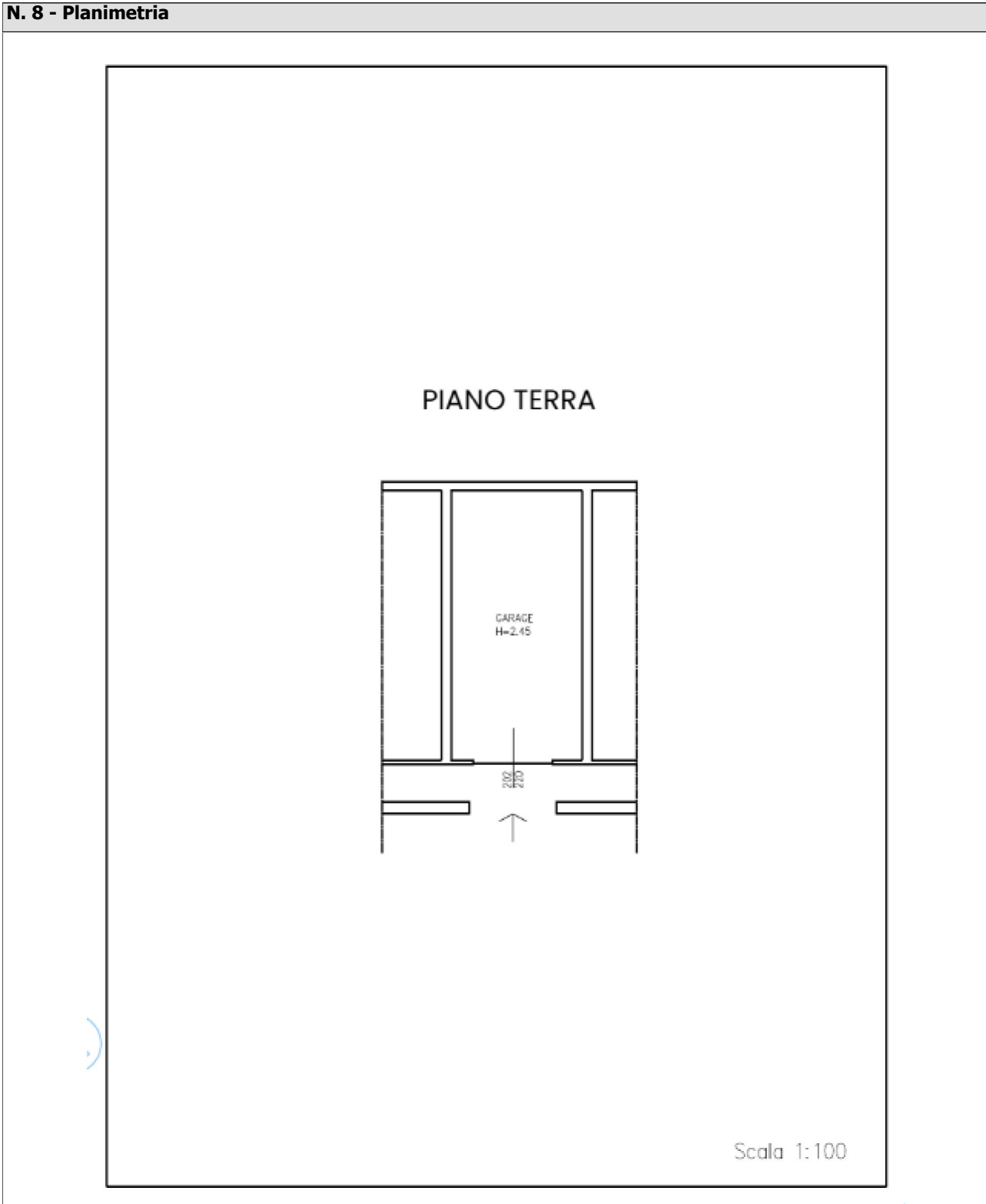
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	G306 - PANDINO (CR)
Catasto	FABBRICATI

Planimetrie

N. 8 - Planimetria



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di PANDINO	Provincia di CR
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di PANDINO (G306)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		17	473	7	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	23 m	40,39	23,00
Totale								40,39	23,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 17 Part. 473 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 08/01/2024

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 23,00 m²

4/06/2024 per 0,5
in proprietà al 24/06/2024 per 0,5

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Box sito in PANDINO (CR), Via Circonvallazione B, 3, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 27/02/2024.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Box - Via Castello, CM - PANDINO (CR) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	18,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	-
Prezzo	8.000,00 €

■ **Box - Via Carducci, 8 - PANDINO (CR) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	24,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	-
Prezzo	10.500,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 03 - Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Box, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 57. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	8.000,00	10.500,00	-
Superficie principale (S1) m ²	18,0	24,0	23,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 8.000,00 * 1,00 / 18,00 = 444,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 10.500,00 * 1,00 / 24,00 = 437,50 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 444,44 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 437,50 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 437,50 * 1,00 = 437,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 437,50 * 1,00 = 437,50 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie principale (S1) €/m ²	437,50	437,50

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		8.000,00		10.500,00
Superficie principale (S1)	(23,0-18,0)	2.187,50	(23,0-24,0)	-437,50
Prezzo corretto		10.187,50		10.062,50

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(10.187,50 - 10.062,50) * 100] / 10.062,50 = 1,24\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(10.187,50 + 10.062,50) / 2 = 10.125,00 \text{ €}$.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 03 - Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	10.125,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

10.000,00 €


Diconsi Euro diecimila

QUADRO RIASSUNTIVO


Lotto 01 - Lotto 1 - Appartamento

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 26/02/2024 è pari a 151.523,99 € per 113,1 m ² pari a 1.339,73 €/m ²	 151.523,99
Totale		151.523,99

Lotto 02 - Lotto 2 - Magazzino

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024 è pari a 198.050,08 € per 275,5 m ² pari a 718,88 €/m ²	 198.050,08
Totale		198.050,08

Lotto 03 - Lotto 3 - Box auto

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024 è pari a 10.000,00 € per 23,0 m ² pari a 434,78 €/m ²	 10.000,00
Totale		10.000,00

Totale Lotti **359.574,07**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 359.000,00 €

Diconsi Euro trecentocinquantanovemila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1 - Appartamento

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via Pascoli, 7 RIVOLTA D'ADDA (CR)	
Valore di mercato (26/02/2024)	
Fg. 14 Part. 3 Sub. 501 A 3 -Abitazione economica Rendita 222,08 €	
Superficie di 122,00 m ² per 1.242,00 €/m ² pari a	151.523,99
Totale	151.523,99

02 - Lotto 2 - Magazzino

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Via Leopardi, 5 RIVOLTA D'ADDA (CR)	
Valore di mercato (27/02/2024)	
Fg. 14 Part. 366 Sub. 503 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 158,45 €	
Superficie di 275,00 m ² per 720,18 €/m ² pari a	198.050,08
Totale	198.050,08

03 - Lotto 3 - Box auto

Compendio catastale	Valore (€)
Box sito in Via Circonvallazione B, 3 PANDINO (CR)	
Valore di mercato (27/02/2024)	
Fg. 17 Part. 473 Sub. 7 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 40,39 €	
Superficie di 23,00 m ² per 434,78 €/m ² pari a	10.000,00
Totale	10.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1 - Appartamento

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via Pascoli, 7 RIVOLTA D'ADDA (CR)	
il Valore di mercato alla data di stima del 26/02/2024	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di RIVOLTA D'ADDA Fg. 14 Part. 3 Sub. 501	
A 3 -Abitazione economica Rendita 222,08 € Quota 1 di 151.523,99	151.523,99
Totale in proprietà [REDACTED]	151.523,99

Totale 01 - Lotto 1 - Appartamento **151.523,99**

02 - Lotto 2 - Magazzino

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via Leopardi, 5 RIVOLTA D'ADDA (CR)	
il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di RIVOLTA D'ADDA Fg. 14 Part. 366 Sub. 503	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 158,45 € Quota 1 di 198.050,08	198.050,08
Totale in proprietà [REDACTED]	198.050,08

Totale 02 - Lotto 2 - Magazzino **198.050,08**

03 - Lotto 3 - Box auto

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Box sito in Via Circonvallazione B, 3 PANDINO (CR)	
il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di PANDINO Fg. 17 Part. 473 Sub. 7	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 40,39 € Quota 0,5 di 10.000,00	5.000,00
Totale in proprietà Ghezzi Clara	5.000,00
2 [REDACTED]	
Comune di PANDINO Fg. 17 Part. 473 Sub. 7	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 40,39 € Quota 0,5 di 10.000,00	5.000,00
Totale in proprietà [REDACTED]	5.000,00
Totale in proprietà	10.000,00

Totale 03 - Lotto 3 - Box auto**10.000,00****RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

Num	Denominazione	Valore
1		198.050,08
2		156.523,99
3		5.000,00
Totale		359.574,07

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura Storica	x	✓	x
2	APE firmata	x	✓	x
3	Nota di trascrizione	x	✓	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura storica Rivolta d'Adda fg 14 mapp 366 sub 503 aggiornata	x	✓	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura storica	x	✓	x
2	Nota di trascrizione	x	✓	x

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
Lotto 1 - Appartamento	
Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)	
Scheda immobile	7
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	27
Valutazione	28
Comparabili	28
Market Comparison Approach	30
Risultati della valutazione	34
Lotto 2 - Magazzino	
Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)	
Scheda immobile	35
Geografia	37
Consistenze superficiali	38
Caratteristiche	40
Segmento di mercato	41
Documenti	42
Consistenza catastale	51
Valutazione	52
Comparabili	52
Market Comparison Approach	54
Risultati della valutazione	56
Lotto 3 - Box auto	
Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)	
Scheda immobile	57
Geografia	58
Consistenze superficiali	59
Caratteristiche	60
Segmento di mercato	61

Documenti	62
Consistenza catastale	70
Valutazione	71
Comparabili	71
Market Comparison Approach	73
Risultati della valutazione	75
Quadro riassuntivo	75
Elenco documenti	78

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

Dati identificativi: Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 3

Classamento:

Rendita: Euro 222,08

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

Indirizzo: VIA G. PASCOLI n. 7 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 120 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nata [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale

> Dati identificativi

 dall'impianto al 13/10/2009

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 3 Subalterno 3

 dal 13/10/2009

Immobile attuale

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)




Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. CR0102908 in atti dal 13/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12064.1/2009)

> **Indirizzo**

-  **dall'impianto al 13/10/2009** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **3**
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7 Piano 1
Partita: **605**
-  **dal 13/10/2009 al 17/01/2011** FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. CR0102908 in atti dal 13/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12064.1/2009)
Immobile attuale
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7 Piano T-1
-  **dal 17/01/2011** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. CR0008399 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4031.1/2011)
Immobile attuale
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**
VIA G. PASCOLI n. 7 Piano T-1

> **Dati di classamento**

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **3**
Rendita: **Lire 552**
Categoria **A/3⁹**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **605**
-  **dal 01/01/1992 al 13/10/2009** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 266,49**
Rendita: **Lire 516.000**
Categoria **A/3⁹**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **605**
-  **dal 13/10/2009 al 13/10/2010** FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. CR0102908 in atti dal 13/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12064.1/2009)
Immobile attuale
Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**
Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria **A/3^e**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

 dal **13/10/2010** al **18/02/2011**

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria **A/3^e**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2010
Pratica n. CR0101909 in atti dal 13/10/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10257.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

 dal **18/02/2011** al **18/02/2012**

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria **A/3^e**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/02/2011
Pratica n. CR0061024 in atti dal 18/02/2011
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44260.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **18/02/2012**

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria **A/3^e**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2012
Pratica n. CR0018959 in atti dal 18/02/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1960.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **3** Subalterno **501**

Totale: **122 m²**

Totale escluse aree scoperte : **120 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015


Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/02/2011, prot. n. CR0061024

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357)(CR)** Foglio **14** Particella **3** Sub. **3**

 **1.** 
n.  (CR) il 11/08/1908

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

2
n
dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2
n
dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 19/03/1982 Pubblico ufficiale BIOTTI Sede PANDINO (CR) Repertorio n. 32031 - UR Sede CREMA (CR) Registrazione n. 896 registrato in data 01/04/1982 - Voltura n. 67.1/1982 in atti dal 06/04/1994

2
n
dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2
n
dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

3. Atto del 30/11/1994 Pubblico ufficiale GIANI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 54094 - UR Sede CREMA (CR) Registrazione Volume 1V n. 1857 registrato in data 13/12/1994 - Voltura n. 199.1/1995 in atti dal 23/09/1998

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357)(CR) Foglio 14 Particella 3 Sub. 501

2
n
dall'impianto al 19/03/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

4. FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. CR0102908 in atti dal 13/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12064.1/2009)

presentata con Modello Unico n. 44650.2/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 29/10/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

Dati identificativi: Comune di **PANDINO (G306) (CR)**

Foglio 17 Particella 473 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**

Foglio 17 Particella 473

Classamento:

Rendita: **Euro 40,39**

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **23 m²**

Foglio 17 Particella 473 Subalterno 7

Indirizzo: VIA CIRCONVALLAZIONE B n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: **23 m²**

> Intestati catastali

➤ [REDACTED]

nato a RIVOLTA D'ADDA (CR) il 09/05/1974

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**

Foglio 17 Particella 473 Subalterno 7

> **Indirizzo**

📅 dal 26/06/1987 al 26/06/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
VIA FILZI n. 2 Piano T
Partita: **942**

📅 dal 26/06/1987 al 16/02/2011

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/06/1987 in atti
dal 04/09/1990 (n. 803/1987)

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
VIA FABIO FILZI n. 2 Piano T
Partita: **1002029**

📅 dal 16/02/2011 al 01/09/2023

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011
Pratica n. CR0054722 in atti dal 16/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 39130.1/2011)

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
VIA FILZI n. 2 Piano T

📅 dal 01/09/2023

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2023
Pratica n. CR0049230 in atti dal 01/09/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49230.1/2023)

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
VIA CIRCONVALLAZIONE B n. 3 Piano T

> **Dati di classamento**

📅 dal 26/06/1987 al 26/06/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
Partita: **942**

📅 dal 26/06/1987 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/06/1987 in atti
dal 04/09/1990 (n. 803/1987)

Immobile attuale

Comune di **PANDINO (G306) (CR)**
Foglio **17** Particella **473** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 186**
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **23 m²**
Partita: **1002029**

Direzione Provinciale di Cremona

U
S

▢

|
>

▢

|
>

>
▢

>

▢

>

▢

>

▢

>

Direzione Provinciale di Cremona

U
S



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 366 Subalterno 503

Foglio 14 Particella 611 Subalterno 501

Foglio 14 Particella 1191 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 366

Foglio 14 Particella 611

Foglio 14 Particella 1191

Classamento:

Rendita: Euro 158,45

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 236 m²

Foglio 14 Particella 1191 Subalterno 501

Indirizzo: VIA G. LEOPARDI n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 275 m²

> Intestati catastali

> 1.

sede in RIVOLTA D'ADDA (CR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 09/02/2024

Immobile attuale

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 366 Subalterno 503

Foglio 14 Particella 611 Subalterno 501

Foglio 14 Particella 1191 Subalterno 501

FUSIONE del 08/02/2024 Pratica n. CR0017864 in atti dal 09/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.557265.08/02/2024 FUSIONE (n. 17864.1/2024)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)

Foglio 14 Particella 366 Subalterno 4- Foglio 14

Particella 611 Subalterno 1

Foglio 14 Particella 1191

> Indirizzo

📅 dal 09/02/2024

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **366** Subalterno **503**

Foglio **14** Particella **611** Subalterno **501**

Foglio **14** Particella **1191** Subalterno **501**

VIA G. LEOPARDI n. 5 Piano T

FUSIONE del 08/02/2024 Pratica n. CR0017864 in atti dal 09/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.557265.08/02/2024 FUSIONE (n. 17864.1/2024)

> Dati di classamento

📅 dal 09/02/2024

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **366** Subalterno **503**

Foglio **14** Particella **611** Subalterno **501**

Foglio **14** Particella **1191** Subalterno **501**

Rendita: **Euro 158,45**

Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **236 m²**

FUSIONE del 08/02/2024 Pratica n. CR0017864 in atti dal 09/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.557265.08/02/2024 FUSIONE (n. 17864.1/2024)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/02/2024

Immobile attuale

Comune di **RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)**

Foglio **14** Particella **366** Subalterno **503**

Foglio **14** Particella **611** Subalterno **501**

Foglio **14** Particella **1191** Subalterno **501**

Totale: **275 m²**

FUSIONE del 08/02/2024 Pratica n. CR0017864 in atti dal 09/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.557265.08/02/2024 FUSIONE (n. 17864.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/02/2024, prot. n. CR0017864

› Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357)(CR) Foglio 14 Particella 366 Sub. 503



📅 dal 08/02/2024

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

1. Atto del 30/12/2020 Pubblico ufficiale LOMBARDO MARCO Sede ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG) Repertorio n. 1393 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2457.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/01/2021

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)
Foglio 14 Particella 1191

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

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 : Lombardia
 Comune : RIVOLTA D'ADDA
 Indirizzo : Via Pascoli 7
 Piano : T-1
 Interno :
 Coordinate GIS : 45,466667 9,5

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1977-1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 99.58
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 428.37
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	RIVOLTA D'ADDA				Sezione	Foglio		14	Particella	3
Subalterni	da	501	a	501	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

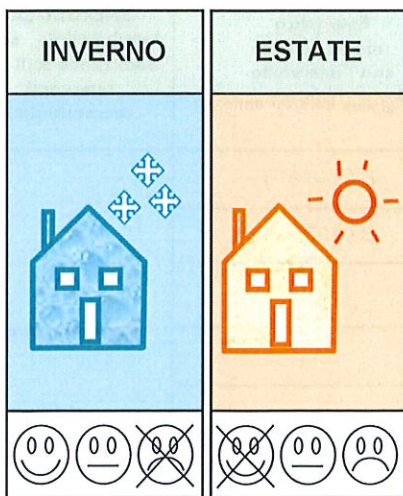
Servizi energetici presenti

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

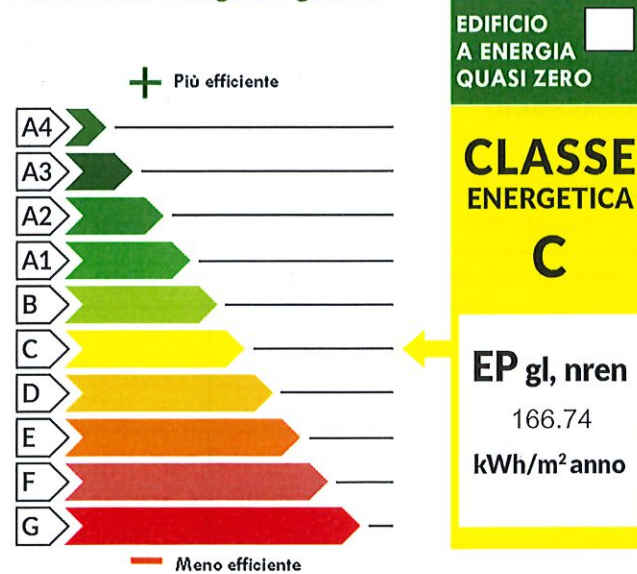
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



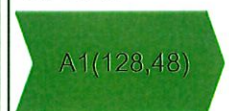
Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



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	110,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 166.74
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1570,34 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 4.33
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<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 31.80
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	379,46 kWh	
<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	SI	55.60	B (148.91)	B 140.14 kWh/m ² anno
R _{EN2}	Fabbricato - involucro trasparente	SI	53.50	B (157.93)	
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	428.37	m ³
S – Superficie disperdente	416.25	m ²
Rapporto S/V	0.97	
EP _{H,nd}	127.63	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0100	-
Y _{IE}	0.03	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	Generatore a combustione	2010	RF5KO3198 0093603	Gas naturale	24.00	0.86	η_H	0.00	148.50
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2010	RF5KO3198 0093603	Gas naturale	24.00	0.92	η_W	4.33	18.24
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Solare termico				1.00				
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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 24/01/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Simone Bolsi	
Indirizzo	Via Buoso da Dovara 1B, Cremona (CR)	
E-mail	geombolsi@studiotecnicobolsi.it	
Telefono	0372750087	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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.l..	
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 13/06/2024

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 (EPgl,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 da 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:



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	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, 13 giugno 2024

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Simone Bolsi, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 3284 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 1908400010124 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	CREMONA	Comune	RIVOLTA D'ADDA				Indirizzo				VIA GIOVANNI PASCOLI, 7			
Sezione		Foglio	14	Particella		3		Subalterni		da	al			
Altri Sub.	501													

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)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19691
Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 2 del 29/11/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 17005
Protocollo di richiesta LO 79747/1 del 2023
Prenotazione a debito art. n. 11

Il Conservatore
Conservatore MAGALDI MARIA LUISA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	88
Data	26/09/2023	Codice fiscale	800 079 40192
Autorità emittente	TRIBUNALE DI CREMONA		
Sede	CREMONA (CR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente GHEZZI BEVANDE SAS DI GHEZZI
CLARA
Indirizzo C/O STUDIO RIZZI DOTT. STEFANIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	G306 - PANDINO (CR)
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19691
Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 2 del 29/11/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana -	Foglio 17	Particella 473	Subalterno 7
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	23 metri quadri
Indirizzo	VIA CIRCONVALLAZIONE B		N. civico 3
Piano	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE DELLA SOC. GHEZZI BEVANDE SAS DI CLARA
GHEZZI & C. E DEL SOC. ILL. RESP. GHEZZI CLARA

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome GHEZZI Nome CLARA
Nata il 04/11/1984 a LODI (LO)
Sesso F Codice fiscale GHZ CLR 84S44 E648 C
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI CREMONA, NELLA RIPORTATA COMPOSIZIONE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI ALTRA DOMANDA O ECCEZIONE RESPINTA: - DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' GHEZZI BEVANDE S.A.S. DI CLARA GHEZZI E C. (C.F. 01730110192) E DEL SOCIO ILLIMI TATAMENTE RESPONSABILE GHEZZI CLARA (C.F. GHZCLR84S44E648C) - DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO E L'ANTICIPAZIONE DALL'ERARIO DELLE SPESE DEL LA PRESENTE PROCEDURA. ONERANDO SIN D'ORA IL CURATORE DI OPERARE IL VERSAMENTO DEL CAMPIONE FALLIMENTARE NON APPENA VI SIANO RISORSE SUFFICIENTI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE. SI PRECISA QUANTO SEGUE: LA SIGNORA GHEZZI CLARA RISULTA NATA A LODI IL 04.11.1984 C.F. GHZCLR84S44E648C.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 65405
Registro particolare n. 44910
Presentazione n. 30 del 29/11/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00		
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 55920
Protocollo di richiesta BG 186490/1 del 2023
Prenotazione a debito art. n. 18

Il Conservatore
Conservatore SCAINELLI MARCO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	26/09/2023	Numero di repertorio	88
Autorità emittente	TRIBUNALE DI CREMONA	Codice fiscale	800 079 40192
Sede	CREMONA (CR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	GHEZZI BEVANDE SAS DI GHEZZI CLARA
Indirizzo	C/O STUDIO RIZZI DOTT. STEFANIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	H357 - RIVOLTA D'ADDA (CR)
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 65405

Registro particolare n. 44910

Presentazione n. 30 del 29/11/2023

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	-	Foglio 14	Particella	1191	Subalterno	-
Natura	F1 - AREA URBANA		Consistenza		133 metri quadri	
Indirizzo	VIA G. LEOPARDI				N. civico 5	
Piano	T					
Immobile n. 2						
Comune	H357 - RIVOLTA D'ADDA (CR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 14	Particella	366	Subalterno	4
Sezione urbana	-	Foglio 14	Particella	611	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		236 metri quadri	

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1						
Comune	H357 - RIVOLTA D'ADDA (CR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 14	Particella	3	Subalterno	501
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA G. PASCOLI				N. civico 7	
Piano	T-1					

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOC. GHEZZI BEVANDE SAS DI CLARA GHEZZI & C. E DEL SOC. ILL. RESP. GHEZZI CLARA
Sede
Codice fiscale -
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome GHEZZI Nome CLARA
Nata il 04/11/1984 a LODI (LO)
Sesso F Codice fiscale GHZ CLR 84S44 E648 C
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale GHEZZI BEVANDE S.A.S DI GHEZZI CLARA & C.
Sede RIVOLTA D'ADDA (CR)
Codice fiscale 01730110192
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 65405

Registro particolare n. 44910

Presentazione n. 30 del 29/11/2023

Pag. 3 - Fine

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI CREMONA, NELLA RIPORTATA COMPOSIZIONE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI ALTRA DOMANDA O ECCEZIONE RESPINTA: - DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' GHEZZI BEVANDE S.A.S. DI CLARA GHEZZI E C. (C.F. 01730110192) E DEL SOCIO ILLIMITAMENTE RESPONSABILE GHEZZI CLARA (C.F. GHZCLR84S44E648C) - DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO E L'ANTICIPAZIONE DALL'ERARIO DELLE SPESE DELLA PRESENTE PROCEDURA. ONERANDO SIN D'ORA IL CURATORE DI OPERARE IL VERSAMENTO DEL CAMPIONE FALLIMENTARE NON APPENA VI SIANO RISORSE SUFFICIENTI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE.