

- successivamente non sono state eseguite opere soggette a permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio attività.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere l'unità immobiliare in oggetto e di rinunciare a riserve ed eccezioni, essendo la stessa di suo pieno gradimento.

Ai sensi della legge 2 dicembre 2005, numero 248:

- la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'unità immobiliare in oggetto alla vigente normativa in materia di sicurezza, e la parte acquirente ne prende atto;

- le parti esonerano congiuntamente me notaio dall'allegazione al presente atto della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza;

- le parti dichiarano, altresì, di essere state da me notaio edotte circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnica e amministrativa e dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materie di certificazione energetica degli edifici di cui al decreto legislativo 192/2005 e successive modificazioni, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, in ottemperanza alle previsioni di cui alla D.G.R. 17 luglio 2015, numero 3868, e del decreto regionale 30 luglio 2015, numero 6480, in quanto non derogate dalle norme di principio dettate dalla succitata legislazione nazionale, la parte venditrice dichiara e dà atto:

a) che il capannone in oggetto è stato dotato di apposita certificazione energetica;

b) di avere consegnato alla parte acquirente detta certificazione;

c) di avere debitamente informato la medesima parte acquirente delle caratteristiche energetiche di quanto in contratto, quali risultanti dalla detta certificazione;

d) di richiedere al notaio rogante questo atto, affinché ne faccia allegazione allo stesso, la stampa analogica del file informatico portante l'attestato di prestazione energetica relativo al capannone in contratto, redatto dal certificatore Emiliana Brambilla, regolarmente asseverato dalla stessa e registrato al Catasto Energetico il giorno 2 gennaio 2021, codice identificativo 1907600000121, garantendo la medesima parte venditrice che lo stesso è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alla certificazione stessa rispetto alla situazione energetica effettiva del capannone considerato e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di

efficienza energetica degli impianti termici.

Il suddetto attestato di prestazione energetica, in copia analogica da me notaio certificata conforme in data 16 marzo 2022 al suo originale informatico, digitalmente firmato dal suddetto certificatore, previa espressa dispensa dalla lettura conferitami dai comparenti in quanto a essi già pienamente noto, è allegato al presente atto sotto la lettera "E".

La parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta delle caratteristiche energetiche relative a quanto in contratto, quali risultanti dalla certificazione come sopra allegata della quale dichiara di avere ricevuto copia dal proprio dante causa.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei registri immobiliari dall'iscriverne alcuna, senza sue responsabilità di sorta.

Ai sensi e per gli effetti dall'art. 10, 1° comma, numeri 8), e 8-ter), del d.P.R. 633/72, come modificato dalla legge 4 agosto 2006, numero 248, che ha convertito il decreto legge 4 luglio 2006, numero 223, la parte venditrice opta per l'assoggettamento al regime I.V.A. della presente vendita, avente per oggetto la cessione di beni strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa costruttrice che non vi ha eseguito lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo ultimati da meno di cinque anni; si chiede, pertanto, che il presente atto sia assoggettato a registrazione con imposta fissa di registro, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1%.

A norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006, numero 296, la parte venditrice dichiara di avere emesso la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto (c.d. reverse charge).

Spese e imposte del presente atto a carico della parte acquirente.

E, richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto e ne ho dato lettura ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio, che ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa dei comparenti stessi, alle ore dodici e minuti trenta.

Consta questo atto di tre fogli dattiloscritti, da persona di mia fiducia, su dieci pagine e fin qui della undicesima.

F.TO

F.TO MASSIMO GALLI NOTAIO.

**Oggetto:** (

**Mittente:** <mgalli.2@notariato.it>

**Data:** 27/08/2025, 14:56

**A:** <manuela@ftstudio2003.it>

Buongiorno,

come da richiesta, invio in allegato la copia dell'atto in oggetto.

L'atto è stato registrato a Cremona il 6/04/2022, N. 4208, Serie 1T e trascritto a Cremona il 6/04/2022, NN. 3154/2265.

Cordiali saluti

*Elisa*

**Studio notaio Massimo Galli**

**Via Alessandro Capra, n. 7**

**26100 Cremona**

**Tel. 0372-21649**

— Allegati:

---

65,4 kB

ALLEGATO "A"  
AL N. 33331/14326  
DI REPERTORIO

## VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Società

Sede Sociale: Pizzighettone – Via dell'Artigianato, 8

Iscritta al Registro delle Imprese di Cremona

Numero Iscrizione Registro Imprese, cod. fisc.

P.IVA

e R.E.A.

L'anno 2022, il giorno 10, del mese di marzo, alle ore 09:30, presso la sede della società, si è riunita l'Assemblea ordinaria dei soci per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

- 1- Vendita capannone industriale dalla società con sede in Pizzighettone, Via dell'Artigianato, 8 P.IVA e C.F.
- 2- Varie ed eventuali.

Ai sensi dello Statuto assume la Presidenza l'Amministratore unico, e l'Assemblea chiama a fungere da segretario il Sig. e accetta.

Constata e fatta constatare la regolare costituzione dell'assemblea in forma totalitaria per le presenze di cui sopra, l'Amministratore unico dichiara aperta la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente illustra la possibilità di vendere al prezzo di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila) il capannone industriale al punto primo dell'ordine del giorno.

Tale opportunità sarebbe utilissima al fine di affrontare i prossimi impegni societari non ritenendo indispensabile mantenere la proprietà dell'immobile.

L'Assemblea preso atto di quanto illustrato delibera all'unanimità di vendere il capannone industriale al prezzo di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila).

Null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo parola sulle varie ed eventuali, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 10:30 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Crotta d'Adda, li 11/03/2022

Il Segretario

Il Presidente



Repertorio n. 33329.

Certifico io sottoscritto dott. Massimo GALLI, notaio in Cremona, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, che la presente, redatta, con procedimento fotostatico, su una pagina di un foglio, è copia integrale e conforme dell'originale verbale scritto alla pagina numero 9 del libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee dei soci della società

con sede a Pizzignettone, via dell'Artigianato, civico numero 8, numero di codice fiscale, numero di partita I.V.A. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Cremona ( numero R.E.A. libro regolarmente tenuto e vidimato a norma di legge. Cremona, via Alessandro Capra, 7, ventidue marzo duemilaventidue.

*Massimo Galli*



ALLEGATO "B"  
AL N. 33331/14326 **VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
DI APPERTORIO Società

Sede Sociale: Crotta d'Adda – loc. Fornace, 6

Iscritta al Registro delle Imprese di Cremona

Numero Iscrizione Registro Imprese, cod. fisc.

P.IVA e R.E.A.

L'anno 2022, il giorno 11, del mese di marzo, alle ore 09:00, presso la sede della società, si è riunita l'Assemblea ordinaria dei soci per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1- Acquisto capannone industriale dalla società con sede in Pizzighettone, Via dell'Artigianato, 8 P.IVA e C.F.
- 2- Varie ed eventuali.

Ai sensi dello Statuto assume la Presidenza l'Amministratore unico, e l'Assemblea chiama a fungere da segretario il Sig. che accetta.

Constata e fatta constatare la regolare costituzione dell'assemblea in forma totalitaria per le presenze di cui sopra, l'Amministratore unico dichiara aperta la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente illustra la possibilità di acquistare al prezzo di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila) il capannone industriale al punto primo dell'ordine del giorno.

Tale opportunità sarebbe utilissima ai fini dello sviluppo futuro della società.

L'Assemblea preso atto di quanto illustrato delibera all'unanimità di acquistare il capannone industriale al prezzo di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila) più imposte e oneri accessori.

Da mandato all'amministratore unico di svolgere tutti gli atti necessari per porre in essere questa decisione assembleare.

Null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo parola sulle varie ed eventuali, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 10:30 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Crotta d'Adda, li 11/03/2022

Il Segretario

Il Presidente

Repertorio n. 33330.

Certifico io sottoscritto dott. Massimo GALLI, notaio in Cremona, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, che la presente, redatta, con procedimento fotostatico, su una pagina di un foglio, è copia integrale e conforme dell'originale verbale scritto alla pagina numero 10 del libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee dei soci della società

responsabilità limitata

con sede a Crotta d'Adda, località Fornace, civico numero 6, numero di codice fiscale, numero di partita I.V.A. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Cremona

l, numero R.E.A.

libro regolarmente tenuto e vidimato a norma di legge.

Cremona, via Alessandro Capra, 7, ventidue marzo  
duemilaventidue.

*Massimo Galli*



|                                                                                                       |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                            |  |                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Agencia del Territorio</b><br/><b>CATASTO FABBRICATI</b><br/>Ufficio provinciale di Cremona</p> |  | <p>Dichiarazione protocollo n. CR0057121 del 02/09/2025<br/>Pianificazione di u.i.v. in Comune di Pizzighettone<br/>Via Dell'Artigianato</p> |  | <p>Identificativi Catastali:<br/>Sezione: Foglio 31<br/>Particella 202<br/>Subalterno:</p> |  | <p>Completata da:<br/>Fodri Angelo<br/>Inscritto all'albo:<br/>Geometri<br/>Prov. Cremona</p> |  |
| <p>Scala 1:200</p>                                                                                    |  | <p>alt. 8</p>                                                                                                                                |  | <p>M. 1018</p>                                                                             |  | <p>ALLEGATO "C"<br/>AL N. 3338/10326<br/>DI REPERTORIO</p>                                    |  |
| <p>MAPPI 203</p>                                                                                      |  | <p>MAPPI 172</p>                                                                                                                             |  | <p>MAPPI 204</p>                                                                           |  | <p>MAPPI 205</p>                                                                              |  |
| <p>PIANO TERRA</p>                                                                                    |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                            |  |                                                                                               |  |
| <p>Ultima planimetria in atti</p>                                                                     |  | <p>ORIENTAMENTO</p>                                                                                                                          |  |                                                                                            |  |                                                                                               |  |

ALLEGATO "D"  
AL N. 3331/14326  
DI REPERTORIO

EMILIANA BRAMBILLA  
ARCHITETTO

### PERIZIA DI STIMA

**Oggetto:** Determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile artigianale

**Ubicazione:** Provincia di Cremona, comune di Pizzighettone, via dell'Artigianato, 8.

**Proprietà:** con sede in PIZZIGHETTONE (CR).  
Codice fiscale e Partita IVA:

#### Identificativi

**catastali:** Foglio di mappa n. 31, particelle graffate n. 202 e 206, categoria D/7, Rendita catastale € 12.771,00.

#### Provvedimenti

**autorizzativi:** Nuova costruzione con C.E. protocollo n° 3891/1991 e variante in corso d'opera protocollo n° 1065/1993 del 22/03/2003. Agibilità rilasciata dal comune di Pizzighettone il 23/03/93 con protocollo n° 1588.

**Anno di**

**Costruzione:** 1993

#### 1. Premessa

La presente relazione è riferita ad un immobile con destinazione d'uso artigianale/produttiva, per il quale si vuole definire il più probabile valore nell'ambito di una contrattazione libera di mercato.

Il prezzo scaturisce, a giudizio del perito, dall'esame delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima e dall'andamento del mercato al momento dell'espressione del giudizio, ottenuto esaminando le transazioni degli ultimi sei mesi per beni della stessa tipologia funzionale ed aventi simili caratteristiche intrinseche.

#### 2. Origine, caratteristiche, provvedimenti autorizzativi

L'immobile è stato realizzato ex novo all'interno di un lotto rettangolare di forma regolare appartenente al P.I.P., piano di insediamenti produttivi, nella lottizzazione di iniziativa pubblica con funzione produttiva/artigianale sita in Pizzighettone, via Degli Artigiani.

La realizzazione risale al triennio 1990-1993. La struttura portante è in cemento armato costituito da travi e pilastri sei per cinque campate; l'involucro è composto da pannelli coibentati in

---

Emiliana Brambilla

ARCHITETTO

Con studio in Grumello Cremonese (CR), Piazza Piave, 5

Ordine degli Architetti di Cremona n° 392- C.F. BRMMLN65T59D150D - PIVA 01033970193

---

**EMILIANA BRAMBILLA**  
**ARCHITETTO**

calcestruzzo rivestito all'esterno con ghiaietto lavato. La copertura è costituita da tegoloni in calcestruzzo armato poggianti sulle capriate trasversali, infine manto di copertura in lastre ondulate. Tutte le facciate sono percorse da finestre a nastro.

L'impianto presenta la seguente suddivisione planimetrica: una superficie di 120 mq è occupata dagli uffici, i servizi tecnici, i servizi igienici con gli spogliatoi e le docce per i lavoratori; due aree dedicate alle lavorazioni meccaniche aventi due altezze diverse ovvero una superficie lorda di 480 mq alta 5,20 mt ed una parte della superficie lorda di 600 mq è alta 9,20 mt.

L'impiantistica è completa, l'illuminazione esterna a basso consumo, l'area esterna è interamente lastricata.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è giudicato buono e accurato. Anni di vetustà ventinove.

### **3. Valore catastale**

Il valore catastale si calcola partendo dalla rendita catastale, alla quale vengono applicati gli opportuni coefficienti di rivalutazione e moltiplicatore finale.

L'immobile ha categoria D/7, ovvero industriale, e ha rendita catastale pari ad € 12.771,00.

Il calcolo del valore catastale ammonta a € 804.573,00 come così determinato.

*D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 13.409,55  |
| Moltiplicatore catastale           | 60           |
| Valore catastale immobile          | € 804.573,00 |

Il suddetto valore è superiore al valore commerciale e assolutamente fuori mercato. Su questa base imponibile la proprietà paga le imposte. Si precisa che tale valutazione catastale è strettamente determinata dall'Agenzia delle Entrate secondo standard interni fissati dallo Stato, che non rispecchiano il reale andamento dei valori di mercato.

Considerando che la superficie del bene è pari a 1200 mq il valore unitario attribuito risulta di € 670,50 /mq.

---

Emiliana Brambilla

ARCHITETTO

Con studio in Grumello Cremonese (CR), Piazza Piave, 5

Ordine degli Architetti di Cremona n° 392 - C.F. BRMMLN65T59D150D - PIVA 01033970193

---

**EMILIANA BRAMBILLA  
ARCHITETTO**

**4. Valutazione OMI**

OMI è l'Acronimo di Osservatorio del mercato immobiliare, che è costituito presso l'Agenzia delle Entrate e realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati su tematiche legate al Catasto.

Al momento l'OMI non fornisce i valori degli immobili a destinazione diversa dal residenziale, pertanto, non si possiedono termini di riferimento cui affidarsi.

**5. Ricerca di immobili comparabili**

Il mercato di comuni posti nei dintorni o comunque aventi caratteristiche simili per dimensioni, tipologia di territorio, servizi e infrastrutture viarie di collegamento, ci propone tre comparabili con caratteristiche affini al bene oggetto di stima.

In particolare, vengono esaminati due comuni lodigiani nell'intorno di raggio 10-15km da Pizzighettone, più un terzo in provincia di Bergamo, posto in posizione ben più pregiata.

| IMMOBILE                                                                                                                                                                                                  | UBICAZIONE                                                                                                          | VALORE DI MERCATO                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| N. 1 – Capannone artigianale avente caratteristiche materiche e di superficie analoghe al bene oggetto di stima. (Superficie 532 mq). Epoca di costruzione più recente (anni 2000)                        | Codogno (LO) – 10 Km circa da Pizzighettone.                                                                        | € 368.000<br>Prezzo unitario:<br>€/mq 692,00 |
|                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                              |
| N. 2 - Capannone artigianale avente caratteristiche materiche e di superficie analoghe al bene oggetto di stima. Epoca di costruzione più recente (anni 2010) - Vendita - Capannone – (Superficie 989 mq) | Calcinato, Bergamo.<br>Zona artigianale molto servita in zona ad alta intensità di presenza di attività produttive. | € 502.000<br>Prezzo unitario:<br>€/mq 508,00 |

Emiliana Brambilla

ARCHITETTO

Con studio in Grumello Cremonese (CR), Piazza Piave, 5

Ordine degli Architetti di Cremona n° 392- C.F. BRMMLN65T59D150D – PIVA 01033970193

## EMILIANA BRAMBILLA

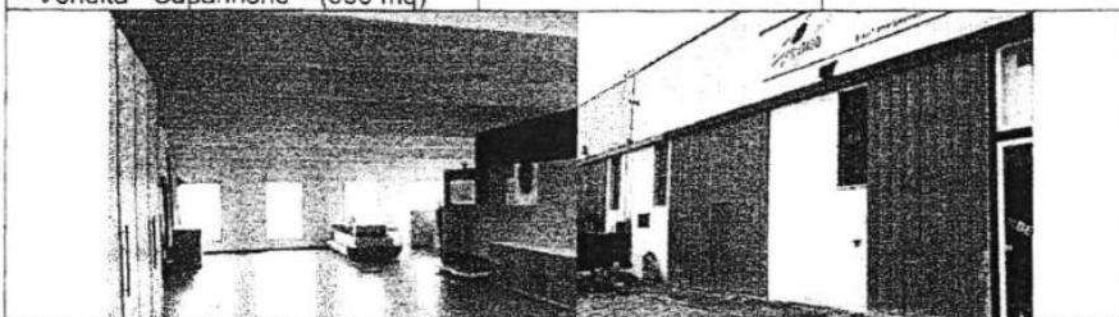


N. 3 - Capannone artigianale avente caratteristiche materiche e di superficie analoghe al bene oggetto di stima. Epoca di costruzione più recente (anni 2000)  
- Vendita - Capannone - (990 mq)

SANT'ANGELO  
LODIGIANO (LO)  
Frazione Malpensata

€ 420.000

Prezzo unitario:  
€/mq 424,00



L'analisi dei comparabili selezionati simili e aventi caratteristiche paragonabili al bene da valutare consente di derivare un prezzo unitario variabile tra un valore massimo di 692 €/mq - per il comparabile più di recente costruzione - ed il comparabile in assoluto più simile a quello da valutare, anche per vicinanza di mercato, con il valore unitario di 424 €/mq.

### 6. Attribuzione del valore più probabile di mercato: valore comparabile e valore di costo deprezzato

Precisato che a Pizzighettone non sono state registrate recenti transazioni di beni a destinazione produttivo/artigianale, il presente perito ritiene opportuno affidarsi al valore unitario attribuito al terzo comparabile, pur essendo di costruzione più recente.

Valore motivato, più probabile e attendibile di mercato utilizzando il sistema di comparazione: €/mq  
**424 x 1.200 mq = € 508.800**

Emiliana Brambilla

ARCHITETTO

Con studio in Grumello Cremonese (CR), Piazza Piave, 5

Ordine degli Architetti di Cremona n° 392- C.F. BRMMLN65T59D150D - PIVA 01033970193

**EMILIANA BRAMBILLA**  
**ARCHITETTO**

Il valore di costo si calcola applicando alla superficie lorda il costo medio unitario di costruzione attuale, a cui applicare il coefficiente di vetustà dedotto dalle tabelle tecniche.

Costo a nuovo di edifici produttivi similari attualmente sul mercato: €/mq 490

Anni di vita della costruzione: 29

Coefficiente di vetustà: 0,78

**Calcolo del valore di costo: 1200 mq x €/mq 490 x 0,78 = € 458.640**

**7. Considerazioni finali**

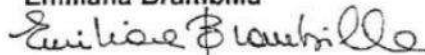
A seguito delle considerazioni su effettuate, dei valori espressi nei due diversi metodi di valutazione, considerato maggiormente attendibile alla situazione del mercato attuale, poco sviluppato, è opinione della scrivente professionista attribuire il valore di mercato più probabile in € 458.640.

Grumello Cr.se, 11/02/2022

Il Tecnico incaricato

**dr. arch. Emiliana Brambilla**

**Emiliana Brambilla**



---

Emiliana Brambilla

**ARCHITETTO**

Con studio in Grumello Cremonese (CR), Piazza Piave, 5

Ordine degli Architetti di Cremona n° 392- C.F. BRMMLN65T59D150D – PIVA 01033970193

---



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **APE\_1907600000121.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.  
Questo rapporto di verifica è stato generato in data **16/03/2022 alle 09:53:50 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

| Firmatario            | Autorità emittente | Esito verifica                                                                      |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) EMILIANA BRAMBILLA | INFOCERT SPA       |  |

## 3. Dettagli

- Nome file: **APE\_1907600000121.pdf.p7m**
- Impronta del file: **39658390414d365a772fb2e2d18c5bbdf1b5c31b8b3c1da1332f80792e9803f**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **16/03/2022 alle 09:53:24 UTC**



Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - EMILIANA BRAMBILLA

Questa firma è stata apposta da **BRAMBILLA EMILIANA**, C.F./P.IVA **TINIT-BRMMLN65T59D150D**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **02/01/2021 alle 20:26:35 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

Questa firma presenta un problema di verifica. In particolare: **Il certificato utilizzato è scaduto o non ancora valido**.

La firma è conforme alla Determinazione 189/2017 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - EMILIANA BRAMBILLA

- Nome e Cognome del soggetto: **BRAMBILLA EMILIANA**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



- Codice Fiscale / Partita IVA: TINIT-BRMMLN65T59D150D
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **non presente**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 af 88 3e**
- Rilasciato da: **INFOCERT SPA**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.24.1.1.2, 0.4.0.194112.1.2
- Validità: dal **05/02/2019** alle **10:10:41 UTC** al **05/02/2022** alle **00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Sconosciuto**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

⊗ Il certificato non ha validità legale

Il certificato utilizzato è scaduto o non ancora valido.

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **07945211006**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **INFOCERT SPA**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>
- Validità: dal **19/04/2013** alle **14:26:15 UTC** al **19/04/2029** alle **15:26:15 UTC**



Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento  
informatico

(art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto, dott. Massimo GALLI, notaio in Cremona, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo, composta di sette pagine di cinque fogli, è conforme all'originale inserito nel sistema informativo regionale di cui all'art. 9 della L.R. 24/2006, firmato digitalmente da Emiliana Brambilla.

La validità della suddetta firma è stata da me accertata mediante il sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza (dal 5 febbraio 2019 al 5 febbraio 2022) del certificato di firma di detto certificatore, rilasciato da Infocert spa.

Cremona, via Alessandro Capra, civico numero 7, sedici marzo duemilaventidue.



Massimo Galli

-----

copia su supporto informatico conforme all'originale del documento  
su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 20, comma 3° del DPR n. 445/2000  
Registrato a CREMONA il 06/04/2022

dando atto che l'intero capitale risulta sottoscritto, versato ed esistente.

5) La durata della società rimane fissata per il 31 dicembre 2040.

6) Il primo esercizio sociale della società, nella sua nuova forma, si chiuderà al 31 dicembre 2019.

7) La società è amministrata:

a) da un amministratore unico;

b) da un consiglio di amministrazione composto da 2 (due) a 5 (cinque) componenti, secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina;

c) da due o più amministratori con poteri congiunti o disgiunti.

L'Amministratore Unico, gli Amministratori od il Consiglio di Amministrazione durano in carica fino a revoca o dimissioni.

Viene nominato Amministratore Unico il signor

sopra generalizzato, che accetta, dichiarando che a proprio carico non sussistono cause di ineleggibilità o decadenza previste dalla legge.

L'organo amministrativo è investito di tutti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria della società.

8) Si precisa che, ai fini della trascrizione e della voltura del presente atto, la società è proprietaria del seguente immobile:

**in Comune di Pizzighettone (CR)** in via Dell'Artigianato n. 8, capannone al piano terreno destinato a carpenteria, latteneria, officina, oltre a locale ad uso ufficio e locali accessori, con annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva con sovrastante cabina ENEL,

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

> foglio 31 - particelle 202 e 206 (graffate) - via Dell'Artigianato n. 8 - p. T - cat. D/7 - RC Euro 12.771,00.

**Confini da nord in senso orario:** la via Del Commercio, le particelle 203, 172, 241 e la via Dell'Artigianato.

Per una migliore identificazione dell'immobile in oggetto le parti fanno riferimento alla planimetria depositata in Catasto che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

In quanto occorra, i componenti ai sensi dell'art. 29 comma 1/bis legge 29 febbraio 1985 n. 52 dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

9) Si precisa altresì che, ai fini della trascrizione nei pubblici Registri Automobilistici, la società è proprietaria dei seguenti autoveicoli:

ICA

10) La società danno atto che la stessa è disciplinata dalle norme stabilite dal presente atto e da quelle contenute nello Statuto Sociale che, firmato dalle

parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

**Le parti esonerano me notaio dalla lettura degli allegati "A" e "B".**

Del presente atto e del suo allegato "C" ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Si sottoscrive alle ore diciotto.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio.

Consta il presente atto di fogli uno scritto su tre facciate intere e parte della presente quarta.

Il Notaio, Pietro

Il notaio Marco Gianluppi - aiqillo



quota di nominali Euro 960,00 (novecento-  
sessanta virgola zero zero):

SERIE 1T

N. 2803 R.P

ta di nominali Euro 1.600,00 (millesi-  
mi e centesimi zero zero).

Allegato «d»  
all'atto in data 14.5.2019  
Rep. 15833/MOS1

Dott. Roberto Nelli

DOTTORE COMMERCIALISTA REVISORE CONTABILE



## Perizia estimativa per la trasformazione di S.n.c. in S.r.l.

con sede in Pizzighetone (CR), Via Dell'Artigianato 8  
partita iva e codice fiscale



*Roberto Nelli*

Via Del Sale 40 A - 26100 Cremona - Tel.: +39 0372/31029 - Fax: +39 0372/027181  
email: robertonelli@studiofell.eu

## INDICE

### Capitolo 1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E CRITERI DI VALUTAZIONE

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| 1. Conferimento dell'incarico e notizie storiche sulla società | 3 |
| 2. Criteri di valutazione                                      | 5 |

### Capitolo 2 SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE IN ESSA CONTENUTE

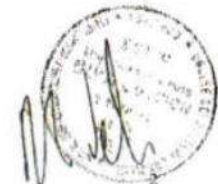
|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. La situazione contabile di riferimento               | 8  |
| 2. Beni immateriali e materiali                         | 9  |
| 3. Immobilizzazioni Finanziarie                         | 12 |
| 4. Crediti w/ clienti                                   | 12 |
| 5. Altri crediti diversi entro essere. Succ.            | 12 |
| 6. Disponibilità liquide                                | 13 |
| 7. Fido Trattamento fine rapporto                       | 13 |
| 8. Debiti verso Banche                                  | 14 |
| 9. Debiti w/fornitori                                   | 14 |
| 10. Finanziamenti soci infruttiferi                     | 15 |
| 11. Debiti verso dipendenti                             | 15 |
| 12. Debiti verso Istituti previdenziali ed Assicurativi | 15 |
| 13. Debiti tributari                                    | 15 |
| 14. Ratei passivi                                       | 16 |
| 15. Riepilogo                                           | 16 |

### Capitolo 3 CONCLUSIONI

|                |    |
|----------------|----|
| 1. Conclusioni | 17 |
|----------------|----|

## ALLEGATI

Allegato 1 - Bilancio di esercizio al 28/02/2019



## Capitolo I CONFERIMENTO DELL'INCARICO E CRITERI DI VALUTAZIONE

SOMMARIO: 1. Conferimento dell'incarico e notizie storiche sulla società - 2. Criteri di valutazione

### 1. Conferimento dell'incarico e notizie storiche sulla società

I soci della società \*

con sede in Pizzighettone (CR) Via Dell'Artigianato, n.8, codice fiscale e partita iva n° Il'unanimità, hanno deciso di trasformare la sua forma giuridica da società in nome collettivo in società a responsabilità limitata.

I soci suddetti, dunque, hanno designato il sottoscritto dott. Roberto Nelli nato ... .. Cod. Fisc. ... .. iscritto nel Registro dei Revisori Contabili tenuto presso il Ministero della Giustizia al n. 79791 del 25.06.1999, Dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cremona al n. 163, con studio in Cremona, Via Del Sale 40 A, affinché, nella sua qualità di esperto, proceda alla stima dei beni di proprietà della società, da valutarsi ai sensi del secondo comma dell'art. 2500-ter c.c., nel quadro della trasformazione in premessa richiamata.

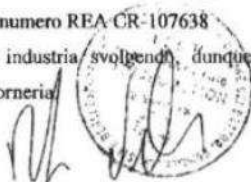
Pertanto, nel rispetto delle norme di legge ed in esecuzione dell'incarico professionale ricevuto, lo scrivente redige la seguente relazione di stima sul patrimonio della società \*.

\*\*\*\*\*

La società \*\*

(di seguito denominata anche, semplicemente, I ) è stata costituita dal Notaio Squintani Ambrogio in data 13/12/1981 e registrata al Registro Imprese di Cremona il 23/12/1981 numero REA-CR-107638

La società opera nel settore industria, svolgendo, dunque, attività di carpenteria metallica, lattoneria e torneria



La decisione di trasformarsi è dovuta all'evoluzione della realtà economica attuale.

Una società di capitale per la sua natura è più adatta allo sviluppo di strategie future e di riorganizzazione della struttura societaria, nella quale alcuni soci sono vicini alla pensione.

Non è da escludere la possibilità di acquisire quote di società di capitale che agiscono nello stesso settore.

Ad oggi il capitale sociale risulta essere posseduto dai signori:

Tabella 1 - Compagine societaria e capitale sociale

| Denominazione | Percentuale | Valore Nominale <sup>(1)</sup> |
|---------------|-------------|--------------------------------|
|               | 1.34%       | 80.00                          |
|               | 16%         | 960.00                         |
|               | 16%         | 960.00                         |
|               | 33.33%      | 2.000,00                       |
|               | 33.33%      | 2.000,00                       |

1) Il valore di ogni quota è arrotondato, per eccesso, al centesimo di euro.

Gli attuali Soci, dopo attente valutazioni, hanno deciso di dare continuità aziendale effettuando l'operazione di trasformazione in SRI.

Le motivazioni che spingono i soci a compiere questa operazione di gestione straordinaria sono legate principalmente alla ricerca di una maggiore economicità, ad una riduzione dei rischi di gestione e per migliorare esternamente l'immagine aziendale.

I soci denominano la nuova società in



Così ricostruite, sia pure in via di estrema sintesi, le vicende salienti dell'attività aziendale, lo scrivente riassume nella tabella che segue gli andamenti economici aziendali degli ultimi tre esercizi:

Tabella 2 - Andamenti economici

| Anno | Ricavi    | Costi   | Spese lavoro | Utile   |
|------|-----------|---------|--------------|---------|
| 2016 | 1.145.453 | 708.909 | 324.511      | 112.033 |
| 2017 | 1.047.117 | 669.559 | 316.539      | 61.019  |
| 2018 | 904.276   | 532.764 | 299.705      | 71.807  |



La società ha consolidato negli ultimi anni il fatturato e l'utile. Sono stati ottimizzati anche i tempi di pagamento e di ricavo al fine di risparmiare sulle spese bancarie.

Anche i clienti sono stati consolidati eliminando quelli a maggiore rischio.

## 2. Criteri di valutazione

La relazione di stima redatta ai fini dell'operazione di trasformazione rappresenta un vero e proprio bilancio "straordinario" riferibile ad un periodo antecedente, ma sufficientemente prossimo, alla trasformazione, redatto al fine di determinare i valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo.

Le finalità perseguite dal bilancio straordinario di trasformazione sono individuabili nei seguenti obiettivi della relazione di stima:

- determinazione della effettiva consistenza patrimoniale della società che intende trasformarsi, con accertamento del netto patrimoniale imputabile a capitale sociale;
- accertamento che il netto patrimoniale imputabile a capitale sociale rispetti i minimi previsti dalla legge e seconda che la trasformazione sia in S.r.l. o in S.p.A.;



- impedimento di operazioni che possano determinare "annacquamento" del capitale sociale della società trasformata.

Dette finalità sono pertanto diverse da quelle proprie del bilancio ordinario in quanto, nel caso specifico, non si intende definire la situazione economico-finanziaria della società ma bensì determinarne il capitale sociale post-transformazione, in tutela delle ragioni dei terzi.

Questi ultimi, infatti, nel permanere della società di persone, sono garantiti anche dalla responsabilità illimitata dei soci mentre, nella società di capitali che deriva dalla trasformazione, l'unica garanzia sarà rappresentata dal capitale sociale; da qui l'esigenza di una sua determinazione secondo parametri di certezza e di oggettività.

Le finalità sopra enunciate determinano e giustificano l'utilizzo di criteri di valutazione diffusi da quelli stabiliti dall'articolo 2426 c.c. in relazione alla redazione del bilancio di esercizio.

In effetti, l'art. 2500-ter del c.c. impone, tra l'altro, che

*«...il capitale sociale della società risultante dalla trasformazione deve essere determinato sulla base dei valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo e deve risultare dalla relazione di stima redatta a norma dell'art. 2443...»*

Così che si riconferma quanto detto sopra, e cioè che la relazione di stima ha natura di un vero e proprio bilancio straordinario, redatto nella forma di situazione patrimoniale, che dovrà analiticamente considerare tutte le attività e tutte le passività della società trasformanda, sia dal punto di vista quantitativo sia dal punto di vista qualitativo.



La valutazione delle singole poste dell'attivo e del passivo, inoltre, deve avvenire *sulla base dei valori attuali*, cioè sulla scorta dei valori correnti che necessariamente saranno difforni da quelli esposti nei bilanci ordinari di esercizio, tenendo comunque debito conto del principio di prudenza che, in ogni caso, non può essere dimenticato da una valutazione che ha come unico scopo la salvaguardia degli interessi dei terzi creditori.

Pur perseguendo questi obiettivi, il perito non potrà completamente prescindere dalle coordinazioni dei beni singoli nel sistema di impresa: si tratta pur sempre di valutare aziende funzionanti e non in liquidazione.

Alla luce del criterio di prudenza di cui sopra accennato, non è stato preso in considerazione il valore dell'avviamento non potendo essere iscritto nel bilancio di un'azienda in funzionamento poiché, permanendo l'attività societaria, non vi è alcuna esigenza di porre in essere alcuna operazione di valutazione dell'avviamento stesso. Inoltre, essendo note le difficoltà per procedere al calcolo del valore di avviamento e le teorie che si fronteggiano a tale riguardo trattandosi di un bene intangibile, a fronte del quale nessun corrispettivo è stato pagato, si è ritenuto evidenziare alcun importo per avviamento ritenendo che la redditività aziendale sia sufficiente per la remunerazione del capitale.

Quanto sopra premesso, si prendono ora in considerazione i vari gruppi di poste attive e passive costituenti il patrimonio netto.

## Capitolo 2

### SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE IN ESSA CONTENUTE

**SOMMARIO:** 1. La situazione contabile di riferimento - 2. Beni materiali/immateriali - 3. Immobilizzazioni finanziarie - 4. Crediti v/clienti - 5. Altri crediti diversi entro es.succ. - 6. Disponibilità liquide - 7. Fido Trattamento fine rapporto - 8. Debiti verso banche - 9. Debiti verso fornitori - 10. Finanziamenti soci infruttiferi - 11. Debiti v/soci dipendenti - 12. Debiti v/soci Istituti Previdenziali ed Assicurativi - 13. Debiti Tributarî - 14. Ratei Passivi - 15. Riepilogo.

#### 1. La situazione contabile di riferimento

La situazione contabile patrimoniale che lo scrivente ha preso a riferimento per l'individuazione delle singole poste attive e passive da valutare è datata 28/02/2019 ed è conservata agli atti della perizia.

Sulla scorta di tale situazione, e tenuto conto di quanto affermato nel capitolo precedente, lo scrivente precisa di aver ritenuto suo dovere indirizzare le indagini al fine di accertare se i valori in essa riportati siano o meno eccessivi, in relazione sia al valore venale in comune commercio delle singole attività sociali, sia al valore di realizzo dei crediti nonché, infine, in relazione al valore di estinzione delle passività, considerando raggiunti gli scopi dell'art. 2343 c.c. ogni qual volta ha ravvisato l'adozione di criteri prudenziali di valutazione.

Tenuto conto di ciò, lo scrivente ha sottoposto alla propria valutazione le poste relative:

- a) a tutti i beni mobili e immobili aziendali;
- c) a tutti i crediti aziendali;
- d) a tutti i debiti aziendali.

2) Fatto queste premesse, il sottoscritto procede alla valutazione del patrimonio sociale della " " &



**. Beni immateriali**

In questa categoria di beni lo scrivente ha individuato le seguenti attività con un valore residuo pari ad € 16.865,18

**a) Opere e migliorie su beni di terzi, altri costi pluriennali**

| N° | Descrizione                           | Quantità |
|----|---------------------------------------|----------|
| 1  | Rifacimento docce                     | 1        |
| 2  | Lavori per fognature e pavimentazione | 1        |
| 3  | Rinnovo contratti vari                | 4        |

**. Beni materiali**

**b) Terreni e fabbricati**

In questa categoria sono compresi il terreno e il fabbricato in cui la società svolge la propria attività la cui valutazione lo scrivente ritiene sia pari al residuo valore ammortizzabile ad € 729.650,87

| N° | Descrizione | Quantità |
|----|-------------|----------|
| 1  | Terreno     | 1        |
| 2  | Fabbricato  | 1        |

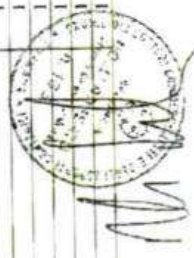
In questa categoria di beni lo scrivente ha individuato le seguenti attività:

**a) Macchinari, impianti e attrezzature varie**

Dopo un'attenta analisi delle singole voci d'inventario, verificate l'esistenza, considerato che gran parte delle attrezzature sono ormai datate, considerato il basso impatto sul patrimonio netto rettificato, il valore complessivo attribuito, come da residuo contabile, risulta pari ad € 131.238,75 come da bilancio:

Tabella 3 - *Costruzioni leggere, Macchinari, impianti e attrezzature varie*

| N° | Descrizione del bene             | Quantità |
|----|----------------------------------|----------|
| 1  | Altalena                         | 1        |
| 2  | Aspiratore lurrucase             | 1        |
| 3  | Compressore                      | 1        |
| 4  | Fissabatterie con optional       | 1        |
| 5  | Gru elettrica a ponte            | 1        |
| 6  | Gru a bandiera kg.500 fm.        | 1        |
| 7  | Pressatrice usata indiana 200868 | 1        |



|    |                                      |   |
|----|--------------------------------------|---|
| 8  | Motogeneratore MG500 I-YE            | 1 |
| 9  | Computer Tecra                       | 1 |
| 10 | Piegaferrì                           | 1 |
| 11 | Pizza Rohm+Vite                      | 1 |
| 12 | Plasma                               | 1 |
| 13 | Pressa cinesio                       | 1 |
| 14 | Centralina cilindro+huboflex         | 1 |
| 15 | Pressa elatir OMCN                   | 1 |
| 16 | Benifica Grisetto MOD. RU/AUSER      | 1 |
| 17 | Saldatrice                           | 1 |
| 18 | Saldatrice 400 AMP FILOC             | 1 |
| 19 | Saldatrice Weldtronic                | 2 |
| 20 | Saldatrice Tig 160h                  | 1 |
| 21 | Segatrice a nastro mod.270           | 1 |
| 22 | Convertitore Software per tornio CMT | 1 |
| 23 | Tornio a controllo numerico          | 1 |
| 24 | Tornio CMT mod. Ursus plus           | 1 |
| 25 | Trabattello Professionale            | 1 |
| 26 | Trapano Farnap Mod. TCO              | 1 |
| 27 | Troncatrice Mep mastro               | 1 |
| 28 | Visualizzatore Elbo                  | 1 |
| 29 | Attrezzatura varia                   | 1 |
| 30 | Batteria per carrello elevatore      | 1 |
| 31 | Calibro Tesa                         | 1 |
| 32 | Carrello Beta                        | 1 |
| 33 | Compressore B6000/5000               | 1 |
| 34 | Fresa WSX445                         | 1 |
| 35 | Tornio Goratu MOD. cron              | 1 |
| 36 | Manifino GouldA526                   | 1 |
| 37 | Martello combi TE                    | 1 |
| 38 | Microperforatore                     | 1 |
| 39 | Morsa 400x200                        | 2 |
| 40 | Perforatore Tega matr. 103940        | 1 |
| 41 | Perforatore TE matr. 361588          | 1 |
| 42 | Plasma con accessori                 | 1 |
| 43 | Portatonsili                         | 3 |
| 44 | Contropunta OMZ                      | 1 |
| 45 | Saldatrice Weldtronic 4004r          | 1 |
| 46 | Stozzatrice CAMS modello 250         | 1 |
| 47 | Cam-Siriojet                         | 1 |
| 48 | Tassellatore Bar Dewalt              | 1 |
| 49 | Tornio Castor mod.130                | 1 |
| 50 | Trabattello Carvino                  | 1 |
| 51 | Trapano Combinata LTF                | 1 |
| 52 | Trapano Col Rag. 20722               | 1 |
| 53 | Trapani DCD                          | 1 |
| 54 | Troncatrice Evo                      | 1 |
| 55 | Troncatrice Perfect 300              | 1 |
| 56 | Carrello elevatore EU 30             | 1 |

**b) Automezzi**

La valutazione degli automezzi della società, che si trovano tutti in buono stato di manutenzione ed efficienza, anche se completamente ammortizzati, si ritiene congruo attribuire un valore forfettario pari ad € 10.000,00

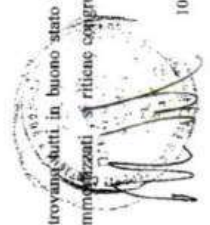


Tabella 4 - Automobili

| N° | Descrizione           | Quantità |
|----|-----------------------|----------|
| 1  | Fiato Doblò CK 174 BX | 1        |
| 2  | Nissan King AH 685 CA | 1        |

c) Macchine d'ufficio elettroniche e cellulari

I beni appartenenti a codesta area, essendo di scarso valore commerciale e ormai datate e obsolete, si ritiene congruo attribuire un valore uguale al residuo da ammortizzare pari ad € 215,92

Tabella 5 - Elenco macchine d'ufficio e cellulari

| N° | Descrizione del bene           | Quantità |
|----|--------------------------------|----------|
| 1  | Notebook                       | 1        |
| 2  | Copiatrice Ricoh               | 1        |
| 3  | Iphone 6 S32                   | 1        |
| 4  | Pc completo + stampante+mobile | 1        |
| 5  | Pc hp mat cnd8372848           | 1        |
| 6  | Pc 315 completo                | 1        |
| 7  | Pc MT 3240                     | 1        |
| 8  | Modem router 13010664          | 1        |

d) Mobili, arredi ufficio/ officina

I beni appartenenti a codesta area, essendo di scarso valore ed essendo ormai datate e obsolete, si ritiene congruo attribuire un valore uguale al residuo da ammortizzare pari ad € 3.362,53

Tabella 6 - Elenco mobili d'ufficio/ officina

| N° | Descrizione del bene         | Quantità |
|----|------------------------------|----------|
| 1  | Mobili vari ufficio          |          |
| 2  | Poltrone ufficio             |          |
| 3  | Monosole pannelli armadietto |          |
| 4  | Cassettiera matrix usata     | 1        |

e) Beni amm.li di costo < € 516,46

I beni appartenenti a codesta area sono di modesto importo e totalmente ammortizzati. Si ritiene congruo attribuire un valore contabile forfettario pari ad € 1.000,00

3. Immobilizzazioni finanziarie

In questa categoria sono inserite Polizze bancarie a garanzia dei finanziamenti richiesti e premi versati fino alla data del 28/02/2019 pari ad € 69.595,76; Crediti verso f.do rischio Coop Gar. per € 5.250,00; assicurazione Polizza Tfr pari ad € 5.798,84 e Fdo svalutazione crediti pari ad € 18.957,22 per un totale di € 61.687,38.

4. Crediti verso clienti

E' stato compito del sottoscritto indagare il probabile valore di realizzo dei crediti verso clienti, pari nella situazione contabile redatta al 28/02/2019 ad €. 50.237,34 ed effetti in portafoglio € 172.942,00 PER UN TOTALE DI € 223.179,34

I crediti verso clienti sono stati rilevati dai documenti e dalle registrazioni contabili.

4. Altri crediti entro l'esercizio successivo

Dalle risultanze contabili si evidenzia un credito tributari verso l'erario per acconti IRAP pari ad €. 11.111,36; Crediti vs Erario DL 66/14 € 554,41 e Crediti verso altri (depositi cauzionali) pari ad € 2.268,47, Crediti v/su altri soggetti pari ad € 56.549,08 per un totale di € 69.429,72

### 5. Disponibilità liquide

Traffasi di importi certi e reali in quanto saldi di c/c bancari riconciliati con i rispettivi documenti contabili ed il saldo cassa contanti.

La società ha esibito gli estratti conto della:

- Banca Credito Padano c/c che riporta un saldo a credito di euro 1.633,80
- Banca Unicredit c/c i riporta un saldo a credito pari ad € 191,82

- La cassa e valori contanti riporta un saldo contabile pari ad € 1.347,09

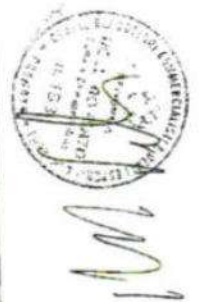
Pertanto detto valore viene confermato nella presente perizia di stima per € 3.172,71.

### 7 Fondo trattamento di fine rapporto

Al 28.02.2019 risultano in carico n.9 dipendenti. Tenuti presenti gli stipendi e i salari percepiti, l'anzianità maturata, le norme e gli accordi vigenti in materia la voce Trattamento di fine rapporto viene quantificato in complessive € 91.475,53 di cui € 153,31 per Debiti vs F.di Pensionistici mentre € 91.322,22 corrisponde al debito della società verso i dipendenti come sotto riportato:

Tabella 7- Fondo trattamento di fine rapporto

| N                | Dipendente | Importo   |
|------------------|------------|-----------|
| 1                |            | 2.331,51  |
| 2                |            | 28.120,31 |
| 3                |            | 8.998,15  |
| 4                |            | 3.070,11  |
| 5                |            | 684,46    |
| 6                |            | 12.295,98 |
| 7                |            | 52,47     |
| 8                |            | 16.136,07 |
| 9                | Fondo      | 12.192,43 |
| 10               |            | 7.438,76  |
| Totale fondo TFR |            | 91.322,22 |



### 8. Debiti verso banche

I debiti verso banche sono esposti al loro valore nominale.

Il sottoscritto ha opportunamente controllato gli estratti conto emessi dagli istituti di credito: i saldi passivi riguardano saldi di conti correnti e residui finanziari/mutui: l'importo è pari ad € 599.077,51

Tabella 8- Debiti verso banche

| N°                         | Descrizione della voce    | Importo    |
|----------------------------|---------------------------|------------|
| 1                          | Banca Credito Coop. c/c   | 92.076,69  |
| 2                          | Banca Credit Agricole c/c | 156.327,46 |
| 3                          | Banca Unicredit c/c       | 84.588,05  |
| 4                          | Muto Cassa di ris. N.     | 10.590,44  |
| 5                          | Finanz. C/c               | 10.634,95  |
| 6                          | Finanz. p.                | 8.927,70   |
| 7                          | Finanz. n.                | 174.966,01 |
| 8                          | Finanz. n.                | 15.360,29  |
| 9                          | Finanz. n.                | 25.605,62  |
| 10                         | Finanz. n.                | 20.000,00  |
| Totale debiti verso Banche |                           | 599.077,51 |

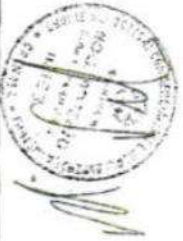
### 9. Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono stati valutati al valore nominale risultante dai documenti contabili.

Il controllo effettuato in base alle fatture di acquisto ed agli altri documenti aziendali, permette di confermare il saldo risultante dalla situazione contabile pari ad € 235.102,25

Tabella 9- Debiti verso fornitori

| N°                            | Descrizione della voce | Importo    |
|-------------------------------|------------------------|------------|
| 1                             | Debiti verso fornitori | 113.984,43 |
|                               | Fatture da ricevere    | 121.117,82 |
| Totale debiti verso fornitori |                        | 235.102,25 |



#### 10. Finanziamento soci infruttiferi

In questa categoria sono rilevati i finanziamento soci infruttiferi pari ad € 25.000,00.

#### 11. Debiti verso dipendenti

I debiti nei confronti dei dipendenti riguardano le retribuzioni maturate fino alla data di verifica, gli stessi sono stati accertati con la verifica dei prospetti contabili. Il debito complessivo ammonta ad € 14.565,77.

#### 12. Debiti verso Istituti Previdenziali ed Assicurativi

Anche queste passività sono state analizzate dallo scrivente sulla base della situazione contabile patrimoniale redatta alla data del 28/02/2019.

In relazione a tale documento, nonché in base a quelli controllati presso il consulente del lavoro, lo scrivente ha dunque verificato che i debiti in questione sono così rappresentabili. Il debito ammonta ad € 4.587,68

Tabella 10- Debiti verso Istituti Previdenziali ed Assicurativi

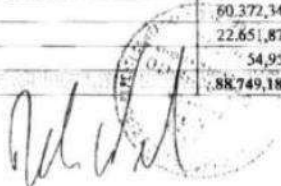
| N°                                                | Descrizione                     | Importo  |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| 1                                                 | Debiti verso Enti previdenziali | 4.587,68 |
| Totale debiti verso Istituti previdenziali e ass. |                                 | 4.587,68 |

#### 13. Debiti Tributari

Dalle verifiche condotte, risulta che la società abbia i seguenti debiti tributari pari ad € 88.749,18 così suddivisi:

Tabella 11- Debiti tributari

| N°                      | Debiti Tributari                             | Importo   |
|-------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| 88.6                    | Debiti v/Erario per ritenute lav. autonomo   | 3.079,86  |
| 2                       | Debiti v/Erario per ritenute lav. dipendente | 2.590,16  |
| 3                       | Iva anni precedenti                          | 60.372,34 |
| 4                       | Iva anno 2018                                | 22.651,87 |
| 5                       | Debiti Per imposte sostitutive               | 54,95     |
| Totale Debiti Tributari |                                              | 88.749,18 |



#### 14. Ratei passivi

La posta risulta iscritta nella situazione patrimoniale per l'importo di € 24.007,00 e si riferisce agli interessi passivi bancari non ancora addebitati alla data di riferimento.

#### 15. Riepilogo

In base a quanto sin qui narrato, la situazione patrimoniale definitiva, alla data del 28/02/2019 è così esplicitata:

| ATTIVO              |                                | PASSIVO                     |                                  |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 1                   | Beni immateriali 16.865,18     | 1                           | Debiti v/fornitori 235.102,25    |
| 2                   | Beni Materiali 875.468,08      | 2                           | T.F.R. 91.475,53                 |
| 3                   | Immobilizz. finanz. 61.687,38  | 3                           | Debiti v/dipendenti 14.565,77    |
| 4                   | Crediti vs. clienti 223.179,34 | 4                           | Debiti v/ Banche 599.077,51      |
| 5                   | Crediti vari 69.429,72         | 5                           | Debiti v/istituti prev. 4.587,68 |
| 6                   | Dispon. liquide 3.172,71       | 6                           | Debiti tributari 88.749,18       |
|                     |                                | 7                           | Ratei passivi 24.007,00          |
|                     |                                | 8                           | Finanz.infruttiferi 25.000,00    |
| Totale 1.249.802,41 |                                | Totale passivo 1.082.564,92 |                                  |
| Netto a pareggio    |                                | 167.237,49                  |                                  |

Pertanto si ritiene di scorporare dal patrimonio netto periziato pari ad € 167.237,49 la somma di € 10.000,00 quale capitale sociale della trasformata Srl.



## CONCLUSIONI

SOMMARIO: 1. Conclusioni.



### 1. Conclusioni

Lo scrivente, dopo aver redatto la situazione patrimoniale esposta nel capitolo 2, seguendo i criteri di valutazione indicati nel capitolo 1, tenendo conto che successivamente al 28/02/2019 (data di riferimento della situazione contabile conservata agli atti della perizia) non risulta che si siano verificati ai fini valutativi fatti di rilievo, dichiara che il patrimonio netto della trasformanda società s.n.c. è pari ad euro 167.237,49 che lo scrivente ritiene opportuno arrotondare ad euro 167.237,00 (centosessantasettemiladuecentotrentasette/00).

Il dato di cui sopra rappresenta la conclusione cui è pervenuto il sottoscritto perito con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Quindi, ai sensi di quanto statuito dall'art. 2343 c.c. e

- tenuto conto che il capitale sociale della società "L." sarà di euro 10.000,00
- considerato che il valore di stima del patrimonio netto della società

ammonta ad euro 167.237,00.

con altrettanta serena tranquillità il sottoscritto perito attesta che il detto valore del patrimonio netto della società oggetto della trasformazione non è inferiore al valore nominale delle quote emesse al nome della società

\*\*\*\*

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della tecnica professionale.

Cremona, lì

Il perito  
Dott. Roberto Nelli

## SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI CONTRAPPOSTE

PERIODO DAL 01/01/2019 AL 28/02/2019

Totali fino al livello 5  
Non considera i movimenti provvisori  
Non considera il periodo precedente

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' |                                             |             | PASSIVITA' |                                                   |            |
|-----------|---------------------------------------------|-------------|------------|---------------------------------------------------|------------|
| Codice    | Descrizione                                 | Importo     | Codice     | Descrizione                                       | Importo    |
| 03        | Immobilizzazioni immateriali                | 16.865,18   | 21         | Patrimonio netto                                  | 70.916,62  |
| 0311      | Immobilizzazioni in corso e acconti         | 16.865,18   | 2101       | Capitale sociale                                  | 6.000,00   |
| 031101    | Spese relative a più esercizi               | 16.865,18   | 210105     | Patrimonio netto                                  | 6.000,00   |
| 08        | Immobilizzazioni materiali                  | 864.468,07  | 2115       | Utili (perdite) portati a nuovo                   | 64.916,62  |
| 0501      | Terroni e fabbricati                        | 729.550,87  | 211501     | Utili esercizi precedenti                         | 64.916,62  |
| 050101    | Terroni                                     | 6.894,90    | 25         | Trattamento fine rapporto di lav su               | 91.475,53  |
| 050103    | Fabbricati                                  | 865.824,72  | 2501       | Fdo TFR                                           | 91.475,53  |
| 050151    | Fdo amm. ord. Terroni (-)                   | -1.137,65   | 250105     | T.F.R. Operai                                     | 91.322,22  |
| 050153    | Fdo amm. ord. Fabbricati (-)                | -142.931,10 | 250107     | Debiti vs Fondi Pensionistici                     | 153,31     |
| 0503      | Impianti e macchinario                      | 68.335,22   | 27         | Debiti                                            | 634.089,89 |
| 050303    | Macchinari                                  | 392.797,58  | 2711       | Debiti vs banche oltre l'esercizio succ           | 268.085,01 |
| 050353    | Fdo amm. ord. Macchinari (-)                | -324.462,36 | 271102     | Mutuo CASSA RISPARMIO nr.                         | 10.590,44  |
| 0505      | Attrezzature industriali e commerciali      | 62.903,53   | 271113     | Finanziamento n. 1                                | 10.634,95  |
| 050501    | Attrezzature industriali                    | 122.181,23  | 271118     | Finanziamento n.                                  | 8.927,70   |
| 050507    | Mezzi di trasporto interno                  | 11.500,00   | 271121     | Finanziamento r.                                  | 174.966,01 |
| 050551    | Fdo amm. ord. attrezzature industriali (-)  | -59.277,70  | 271123     | Finanziam. Unico                                  | 15.360,29  |
| 050557    | Fdo amm. ord. mezzi di trasp. interno (-)   | -11.500,00  | 271124     | Finanziamento Unico                               | 28.605,62  |
| 0507      | Altri beni                                  | 3.578,45    | 271127     | Finanziamento Unicredit                           | 20.000,00  |
| 050701    | Mobili e arredi                             | 3.352,53    | 2713       | Debiti vs altri finanziati entro l'esercizio succ | 25.000,00  |
| 05070101  | Mobili, arredi e dotazioni d'ufficio        | 7.099,81    | 271303     | Finanziamenti soci intruttillati                  | 25.000,00  |
| 05070105  | Mobili e arredi d'ufficio                   | 372,00      | 2721       | Debiti vs fornitori entro l'esercizio succ        | 235.102,25 |
| 05070151  | Fdo amm. ord. mobili arredi dotaz. uff. (-) | -3.737,28   | 272101     | Fornitori Italia                                  | 113.984,43 |
| 05070155  | Fdo amm. ord. mobili, arredi ufficio (-)    | -372,00     | 272107     | Fatture da ricevere                               | 121.117,62 |
| 050703    | Macchine d'ufficio                          | 215,92      | 2741       | Erario c/IVA                                      | 83.024,21  |
| 05070301  | Macchine d'ufficio elettroniche/cellulare   | 5.342,82    | 274105     | IVA da versare                                    | 60.372,34  |
| 05070303  | Altre macchine d'ufficio                    | 81,15       | 274111     | IVA da versare 2018                               | 22.651,87  |
| 05070351  | Fdo amm. ord. macchine ufficio elettro      | -5.126,90   | 2743       | Debiti tributati entro l'esercizio succ           | 5.670,02   |
| 05070353  | Fdo amm. ord. altre macchine ufficio        | -81,15      | 274307     | Erario ritenute lavoro dipen da versar            | 2.590,16   |
| 050706    | Automezzi                                   | 0,00        | 274309     | Erario per ritenute lavoro auton da ve            | 3.079,86   |
| 05070503  | Autoveicoli da trasporto commerciali        | 30.077,08   | 2745       | Debiti tributati oltre l'esercizio succ           | 54,95      |
| 05070553  | Fdo amm. ord. autoveicoli da traspo con     | -30.077,08  | 274519     | Debiti per imposte sostitutive                    | 54,95      |
| 050707    | Altri beni < € 516,46                       | 44.257,57   | 2747       | Debiti vs isti prev/sicur soc < es suc            | 4.587,68   |
| 050708    | Fdo amm. ord. beni amm. < 516,46            | -44.257,57  | 274701     | INPS a debito dipendenti                          | 4.399,46   |
| 07        | Immobilizzazioni finanziarie                | 61.687,38   | 274715     | Debiti vs trattante sindacati                     | 188,22     |
| 0709      | Crediti vs altri                            | -7.908,35   | 2751       | Altri debiti entro l'esercizio successivo         | 14.565,77  |
| 070901    | Crediti vs altri entro l'esercizio succ     | -7.908,35   | 275109     | Stipendi e salari da pagare                       | 14.565,77  |
| 07090102  | Cred. Dep. Idio rischio Coop. Gar.          | 5.250,00    | 29         | Ratei e riacconti passivi                         | 24.007,00  |
| 07090103  | Fdo svalutazione crediti vs altri (-)       | -18.957,22  | 2903       | Ratei passivi                                     | 24.007,00  |
| 07090104  | Assic. Polizze TFR                          | 5.798,84    | 290303     | Ratei su interessi passivi                        | 24.007,00  |
| 0711      | Altri titoli                                | 69.595,76   |            |                                                   |            |
| 071101    | Polizze Unicredit                           | 27.952,09   |            |                                                   |            |
| 071102    | Polizze Unicredit                           | 14.400,00   |            |                                                   |            |

## SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI CONTRAPPOSTE

PERIODO DAL 01/01/2019 AL 28/02/2019

Totali fino al livello 5

Non considera i movimenti provvisori

Non considera il periodo precedente

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA'  |                                                |             | PASSIVITA'        |             |            |
|------------|------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|
| Codice     | Descrizione                                    | Importo     | Codice            | Descrizione | Importo    |
| 071109     | Polizza Unicredit                              | 8.822,50    |                   |             |            |
| 071111     | Polizza Unicredit                              | 7.245,00    |                   |             |            |
| 071115     | Polizza Unicredit                              | 4.800,00    |                   |             |            |
| 071117     | Polizza vita unicredit                         | 1.912,50    |                   |             |            |
| 071119     | Polizza Cariparma 2                            | 2.056,47    |                   |             |            |
| 071121     | Polizza Unicredit 24                           | 607,20      |                   |             |            |
| 071123     | Polizza Bonus vita smart                       | 1.800,00    |                   |             |            |
| 11         | Crediti                                        | 282.808,86  |                   |             |            |
| 1101       | Verso clienti entro l'esercizio successivo     | 223.179,34  |                   |             |            |
| 110101     | Clienti Italia                                 | 50.237,34   |                   |             |            |
| 110109     | Effetti attivi                                 | 172.942,00  |                   |             |            |
| 11010901   | Effetti in portafoglio                         | 172.942,00  |                   |             |            |
| 1116       | Crediti tributari e imposte anticipate         | 11.665,77   |                   |             |            |
| 111601     | Crediti tributari                              | 11.665,77   |                   |             |            |
| 11160101   | Crediti tributari entro l'esercizio successivo | 11.665,77   |                   |             |            |
| 1116010103 | Crediti vs Eranio DL66/14                      | 554,41      |                   |             |            |
| 1116010139 | Acconti d'imposta IRAP (entro)                 | 11.111,36   |                   |             |            |
| 1117       | Verso altri entro l'esercizio successivo       | 57.763,95   |                   |             |            |
| 111725     | Depositi cauzionali in denaro                  | 2.268,47    |                   |             |            |
| 111727     | Crediti verso altri soggetti                   | 55.495,48   |                   |             |            |
| 13         | Attività finanziarie non costituenti           | 1.053,60    |                   |             |            |
| 1307       | Altre partecipazioni                           | 1.053,60    |                   |             |            |
| 130701     | Altre partecipazioni                           | 1.053,60    |                   |             |            |
| 15         | Disponibilità liquide                          | -329.819,49 |                   |             |            |
| 1501       | Depositi bancari e postali                     | -331.166,58 |                   |             |            |
| 150101     | Banche c/c attivi                              | -331.166,58 |                   |             |            |
| 15010101   | Banca Unicredit c/c                            | 191,82      |                   |             |            |
| 15010102   | Banca CARIPARMA                                | -156.327,46 |                   |             |            |
| 15010104   | Banca CREDITO COOPERATIVO c/c                  | -92.076,89  |                   |             |            |
| 15010106   | Banca UNICREDIT c/c 65                         | -84.588,05  |                   |             |            |
| 15010111   | Banca CREDITO COOPERATIVO c/c                  | 1.633,80    |                   |             |            |
| 1505       | Denaro e valori in cassa                       | 1.347,09    |                   |             |            |
| 150501     | Cassa e moneta nazionali                       | 1.347,09    |                   |             |            |
| TOTALE     |                                                | 906.863,80  | TOTALE            |             | 820.489,04 |
|            |                                                |             | Utile             |             | 86.374,76  |
|            |                                                |             | TOTALE A PAREGGIO |             | 906.863,80 |



## SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI CONTRAPPOSTE

PERIODO DAL 01/01/2019 AL 28/02/2019

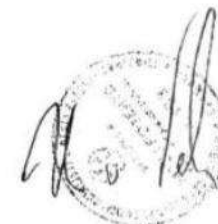
Totali fino al livello 5

Non considera i movimenti provvisori

Non considera il periodo precedente

## CONTO ECONOMICO

| COMPONENTI NEGATIVE DI REDDITO |                                       |           | COMPONENTI POSITIVE DI REDDITO |                                           |            |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| Codice                         | Descrizione                           | Importo   | Codice                         | Descrizione                               | Importo    |
| 61                             | Costi della produzione                | 28.332,96 | 51                             | Valore della produzione                   | 185.223,94 |
| 6101                           | Per materie prime sussidi consumo e   | 28.332,96 | 5101                           | Ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 163.981,54 |
| 610101                         | Acquisti materie prime                | 20.268,23 | 510101                         | Ricavi delle vendite                      | 152.441,54 |
| 610105                         | Acquisti di materie di consumo Italia | 7.855,81  | 51010101                       | Servizi / Manutenzioni / Somministrazione | 152.441,54 |
| 610109                         | Acquisti di rottami                   | 142,49    | 510103                         | Ricavi dalle prestazioni                  | 11.540,00  |
| 610175                         | Vestimento dipendenti                 | 65,43     | 51010301                       | Ricavi delle prestazioni Italia           | 11.540,00  |
| 63                             | Per servizi                           | 20.869,78 | 5105                           | Ricavi accessori                          | 1.242,40   |
| 6301                           | Servizi industriali                   | 12.668,86 | 510505                         | Ricavi occasionali                        | 1.242,40   |
| 630101                         | Energia elettrica - industriale       | 876,89    | 59                             | Altri ricavi e proventi                   | 386,16     |
| 630103                         | Gas - industriale                     | 2.493,72  | 5903                           | Altri ricavi e proventi ordinari          | 386,16     |
| 630107                         | Lavorazioni esterne                   | 709,75    | 590319                         | Abbuoni e sconti attivi                   | 22,64      |
| 630108                         | Prestazioni di terzi                  | 4.500,00  | 590327                         | Sopravvenienze per sime non da erro       | 363,52     |
| 630115                         | Trasporti e spedizioni                | 28,69     |                                |                                           |            |
| 630125                         | Manutenzione beni di terzi            | 120,00    |                                |                                           |            |
| 630127                         | Manutenzione beni propri              | 23,16     |                                |                                           |            |
| 630129                         | Servizi di pulizia                    | 360,00    |                                |                                           |            |
| 630135                         | Consulenze tecniche                   | 100,00    |                                |                                           |            |
| 630145                         | Spese telefoniche part. ded. (Etacs & | 777,47    |                                |                                           |            |
| 630147                         | Assicurazioni R.C. AUTOMEZZI          | 1.165,15  |                                |                                           |            |
| 630159                         | Spese bancarie                        | 1.376,22  |                                |                                           |            |
| 630169                         | Spese incasso Italiaestero            | 12,00     |                                |                                           |            |
| 630173                         | Spese di cancelleria                  | 125,81    |                                |                                           |            |
| 6303                           | Servizi Commerciali                   | 4.106,43  |                                |                                           |            |
| 630351                         | Pubblicità e propaganda               | 1.380,82  |                                |                                           |            |
| 630371                         | Assicurazioni diverse                 | 2.711,35  |                                |                                           |            |
| 630383                         | Spese bancarie                        | 14,26     |                                |                                           |            |
| 6306                           | Viaggi e Trasferimenti                | 3.626,04  |                                |                                           |            |
| 630608                         | Carta carburante                      | 2.071,37  |                                |                                           |            |
| 63060501                       | Carburante deducibile                 | 2.071,37  |                                |                                           |            |
| 630607                         | Autostrade e parcheggi                | 48,61     |                                |                                           |            |
| 630615                         | Costi deducibili                      | 1.506,06  |                                |                                           |            |
| 6307                           | Servizi Amministrativi                | 468,43    |                                |                                           |            |
| 630739                         | Manutenzione in abbonamento           | 257,00    |                                |                                           |            |
| 630743                         | Manutenzione beni propri              | 60,00     |                                |                                           |            |
| 630763                         | Varie deducibili                      | 151,43    |                                |                                           |            |
| 65                             | Per godimento di beni di terzi        | 786,77    |                                |                                           |            |
| 6501                           | Per godimento beni di terzi           | 786,77    |                                |                                           |            |
| 650107                         | Canoni di leasing n.                  | 762,30    |                                |                                           |            |
| 650111                         | Noleggi                               | 24,47     |                                |                                           |            |
| 67                             | Per il personale                      | 18.107,28 |                                |                                           |            |
| 6701                           | Salari e stipendi                     | 12.448,46 |                                |                                           |            |
| 670101                         | Salari                                | 12.448,46 |                                |                                           |            |



SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI CONTRAPPOSTE

PERIODO DAL 01/01/2018 AL 28/02/2019

Totale fino al livello 5  
Non considera i movimenti provvisori  
Non considera il periodo precedente

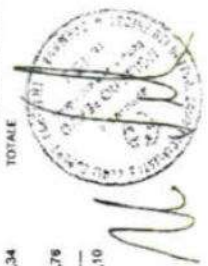
CONTO ECONOMICO

| COMPONENTI NEGATIVE DI REDDITO |                                         |           | COMPONENTI POSITIVE DI REDDITO |             |            |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------|------------|
| Codice                         | Descrizione                             | Importo   | Codice                         | Descrizione | Importo    |
| 6705                           | Oneri sociali                           | 3.173,82  |                                |             |            |
| 670301                         | Contributi INPS su salari               | 1.732,07  |                                |             |            |
| 670304                         | Contributi INPS su stipendi             | 879,00    |                                |             |            |
| 670305                         | Contributi INPS su prestazioni          | 155,79    |                                |             |            |
| 670307                         | Contributi INPS su prestazioni          | 89,89     |                                |             |            |
| 670309                         | Contributi INPS su prestazioni          | 317,07    |                                |             |            |
| 6705                           | Scurezza e versamento per lavoro        | 2.485,00  |                                |             |            |
| 670503                         | Trattamento di fine rapporto            | 2.485,00  |                                |             |            |
| 89                             | T.F.R. dell'azienda                     | 360,00    |                                |             |            |
| 6913                           | Amm. delle immobilizzazioni imm.        | 360,00    |                                |             |            |
| 691303                         | Amm. delle immobilizzazioni imm.        | 360,00    |                                |             |            |
| 71                             | Amm. delle immobilizzazioni m.          | 7.800,79  |                                |             |            |
| 7101                           | Amm. ord. terreni e fabbricati          | 4.203,51  |                                |             |            |
| 710103                         | Amm. ord. terreni e fabbricati          | 4.203,51  |                                |             |            |
| 7103                           | Amm. ord. ingegni e macchinari          | 818,37    |                                |             |            |
| 710303                         | Amm. ord. ingegni e macchinari          | 818,37    |                                |             |            |
| 7105                           | Amm. ord. attrezzature indus. e com.    | 2.223,75  |                                |             |            |
| 710501                         | Amm. ord. attrezzature indus. e com.    | 2.223,75  |                                |             |            |
| 7107                           | Amm. altri beni materiali               | 355,16    |                                |             |            |
| 710701                         | Amm. ord. mobili e arredi               | 355,16    |                                |             |            |
| 71070101                       | Amm. ord. mobili e arredi e dotaz. uff. | 355,16    |                                |             |            |
| 77                             | Oneri diversi di gestione               | 981,85    |                                |             |            |
| 7705                           | Altri costi deducibili                  | 981,85    |                                |             |            |
| 770517                         | Alimenti annuali                        | 804,08    |                                |             |            |
| 770523                         | Quote associative                       | 21,69     |                                |             |            |
| 770529                         | Società abbonamenti passivi             | 23,78     |                                |             |            |
| 770533                         | Supervisoria pass non da ammi.          | 132,30    |                                |             |            |
| 83                             | Interessi e altri oneri finanziari      | 2.308,93  |                                |             |            |
| 8307                           | Atti                                    | 2.308,93  |                                |             |            |
| 830706                         | Interessi passivi su mutui/finanziarie  | 1.219,90  |                                |             |            |
| 830707                         | Interessi passivi su altri finanzi.     | 51,82     |                                |             |            |
| 830715                         | Interessi passivi diversi               | 9,51      |                                |             |            |
| 830721                         | Interessi passivi su imp. e tasse       | 924,70    |                                |             |            |
| TOTALE                         |                                         | 79.235,34 | TOTALE                         |             | 165.610,10 |

1886

TOTALE A PAREGGIO

165.610,10



Avv. Marco Gianluppi  
NOTAIO

REPERTORIO n. 15.832

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
(Art. 1 n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)  
REPUBBLICA ITALIANA  
L'anno duemiladiciannove, il giorno quattordici del mese di maggio.

In Cremona, nel mio studio in via Giovanni Maria Platina n. 66.

Avanti a me dr. Marco Gianluppi notaio in Cremona, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, e perennalmente comparso il signor:

nato a Cremona in data 12 dicembre 1958, con studio in Cremona, via Del Sale n. 40 A, codice fiscale

Ri  
iscritto nel Registro dei Revisori Contabili tenuto presso il Ministero della Giustizia in data 25 giugno 1999 al n. 79791 e all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cremona al n. 163.

Comparsa della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale si ha presentato la relazione peritale che presenta, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparso il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Del che il presente verbale del quale ho dato lettura al comparso che lo approva, conferma e sottoscrive con me Notaio alle ore dieci e venti

Consta questo verbale di una solo foglio scritto da persona fida fino a qui di una pagina.

*Marco Gianluppi*



Allegato  
all'atto in data 14.5.2019  
Rep. 15833 / N. 051

## STATUTO

### TITOLO I: DENOMINAZIONE SEDE DURATA OGGETTO

#### Art. 1) - DENOMINAZIONE

E' costituita una società a responsabilità limitata sotto la denominazione:

#### Art. 2) - SEDE

2.1 - La società ha sede legale in Pizzighettone (CR).

2.2 - L'organo amministrativo ha facoltà di istituire e di sopprimere ovunque unità locali operative ovvero di trasferire la sede sociale nell'ambito del Comune di cui sopra.

#### Art. 3) - DURATA

La durata della società ( fissata al 31 dicembre 2040 ) e può essere prorogata o anticipatamente sciolta con decisione dei soci.

#### Art. 4) - OGGETTO

La società ha per oggetto, nei limiti delle normative vigenti, l'attività di carpenteria metallica, luteria e turneria; essa potrà compiere ogni operazione commerciale, mobiliare ed immobiliare che fosse ritenuta necessaria ed utile al raggiungimento dello scopo sociale.

#### Art. 5) - CAPITALE

5.1 - Il capitale sociale è di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

5.2 - Il capitale potrà essere aumentato a pagamento o a titolo gratuito oppure ridotto nei casi ammessi dalla legge.

5.3 - In sede di aumento del capitale a pagamento (con esclusione del caso di cui all'art. 2482 ter c.c.), le quote di nuova emissione possono essere offerte a terzi, fatto salvo il diritto di recesso per i soci che non hanno acconsentito alla decisione.

5.4 - Possono essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica ai sensi dell'art. 2464 c.c.

5.5 - In caso di riduzione del capitale per perdite, può essere oneroso il preventivo deposito dei documenti previsti dall'art. 2482 bis del codice civile qualora costì il consenso unanime di tutti i soci: detto consenso deve risultare dal verbale della decisione.

#### Art. 6) - FINANZIAMENTI DEI SOCI

6.1 - La società potrà acquisire dai soci versamenti e finanziamenti, a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rimborso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico. I crediti derivanti da finanziamenti dei soci alla società non sono produttivi di interessi salvo patto contrario.

#### Art. 7) - PARTECIPAZIONI

7.1 - In sede di aumento di capitale la partecipazione dei soci potrà essere determinata in misura non proporzionale ai conferimenti effettuati, fatto salvo il disposto del primo comma dell'art. 2464 del codice civile.

#### Art. 8) - TRASFERIMENTO PARTECIPAZIONI - PRELAZIONE

8.1 - Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia agli altri soci, risultanti dal Registro delle Imprese, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, a sensi del successivo punto.

8.2 - Nel caso in cui un socio intenda alienare a qualsiasi titolo, sia oneroso che gratuito (comprendendo a puro titolo esemplificativo le donazioni) e le permuta, la dote in solutum, il conferimento, in tutto o in parte, la propria quota o i propri diritti di opzione spetterà agli altri soci il diritto di prelazione da esercitarsi, in caso di concorso, in proporzione dell'ammontare della quota da ciascuno di essi posseduta alla data di richiesta del trasferimento e pertanto il socio che intende alienare, in tutto o in parte, la propria quota o i propri diritti di opzione dovrà prima offrire in prelazione agli altri soci ai quali dovrà comunicare, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'ammontare della quota o dei diritti di opzione che intende alienare, il prezzo (ove previsto) che ne richiede e le condizioni dell'alienazione nonché i dati identificativi del

soggetto cui intende alienarli.

Entro trenta giorni dalla ricezione della proposta i soci, sotto pena di decadenza, dovranno dichiarare, sempre a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, se intendono accettare la proposta di alienazione.

Scaduto inutilmente tale termine, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato, salvo che, nel termine indicato, i soci interessati eccepiscano all'offerta l'eccessività del prezzo richiesto, impegandosi ad acquistare a quel prezzo che sarà determinato di comune accordo fra le parti.

Qualora non si trovi un accordo, le parti provvederanno alla nomina di un unico arbitratore. In caso di mancato accordo sulla nomina dell'unico arbitratore, lo stesso sarà nominato dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti della provincia in cui ha sede la società.

Nell'effettuare la sua determinazione, l'arbitratore deciderà con criteri equi ed oggettivi tenendo conto della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, del valore di tutti i suoi beni materiali ed immateriali, della sua posizione di mercato e di ogni altra condizione o circostanza che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di una partecipazione.

Nel caso in cui l'atto di alienazione che ha generato la prelazione non preveda il pagamento di un prezzo, la prelazione dovrà essere esercitata al prezzo che sarà indicato dal socio alienante nella comunicazione agli altri soci, ferma restando la possibilità per gli altri soci di accipere l'eccellenza del prezzo secondo le modalità previste dal precedente comma.

In ogni caso la prelazione può esercitarsi solo per l'intera quota o per tutti i diritti di opzione offerti.

Decorso inutilmente il termine entro il quale la prelazione deve essere esercitata, l'alienazione potrà essere effettuata a favore del soggetto indicato, sempre che avvenga entro sessanta giorni dalla detta scadenza, decorsi i quali, per alienare, dovrà essere espletata di nuovo la procedura della prelazione.

Le quote sono liberamente trasferibili per successione mortis causa.

Il trasferimento della partecipazione mortis causa, sia a titolo particolare che universale, è disciplinato dagli artt. 2284 e 2289 c.c.

La procedura prevista da detti articoli sarà applicata con le seguenti modifiche e precisazioni:

- la società potrà essere continuata, anche con uno, più o tutti gli eredi del defunto.

- in caso di liquidazione le partecipazioni saranno rimborsate agli eredi in proporzione del patrimonio sociale.

Il patrimonio della società è determinato dall'organo amministrativo, sentito il parere dell'organo sindacale e/o del revisore, se nominati, tenendo conto del valore di mercato della partecipazione riferito al giorno della morte del socio. Al fine della determinazione del valore di mercato occorre avere riguardo alla consistenza patrimoniale della società e alle sue prospettive reddituali. In caso di disaccordo, la valutazione delle partecipazioni, secondo i criteri sopra indicati, è effettuata, tramite relazione giurata, da un esperto nominato dal Tribunale nella cui circoscrizione si trova la sede della società, che provvede anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si applica il primo comma dell'art. 1349 c.c. Il rimborso delle partecipazioni deve essere eseguito entro sei mesi dall'evento dal quale consegue la liquidazione. Il rimborso può avvenire mediante acquisto da parte degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte di un terzo concorrentemente individuato dai soci medesimi. Qualora ciò non avvenga, il rimborso è effettuato utilizzando riserve disponibili o in mancanza riducendo il capitale sociale corrispondentemente.

Le decisioni circa la continuazione o la liquidazione della partecipazione saranno assunte dai soci con le maggioranze previste dal successivo art. 13.3, non computandosi la partecipazione appartenente al socio defunto.

Le clausole del presente articolo sono modificabili con le maggioranze previste per la modifica dell'atto costitutivo.

Il diritto di prelazione viene escluso in caso di trasferimento da parte di società fiduciaria.

#### Art. 9) - RECESSO

- 9.1 - Nei casi previsti dalla legge, spetta ai soci il diritto di recesso.  
9.2 - Il recesso si esercita secondo le modalità dettate dall'art. 2437 bis cod. civ. Il recesso non può essere esercitato per una parte soltanto della partecipazione.  
9.3 - I soci che recedono dalla società hanno diritto ad ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale, nel termine e con le modalità previste dall'art. 2473 del c.c.

#### Art. 10) - ESCLUSIONE

- 10.1 - Non sono previste specifiche cause di esclusione.

#### Art. 11) - DECISIONE DEI SOCI

Le decisioni dei soci decidono nelle materie previste dalla legge e dal presente statuto.  
11.1 - I soci decidono sulla base del consenso espresso per iscritto, a condizione che siano rispettati i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:  
(a) dai documenti sottoscritti dai soci risulti con chiarezza l'argomento oggetto della decisione e il consenso alla stessa; (b) ad ogni socio sia concesso di partecipare alle decisioni e tutti gli amministratori e l'organo sindacale, se nominato, siano informati della decisione da assumere; (c) sia assicurata l'acquisizione dei documenti sottoscritti agli atti della società e la trascrizione della decisione nei libri sociali, con l'indicazione della data in cui essa si è perfezionata e in cui è stata trascritta; (d) sia rispettato il diritto, in quanto spettante agli amministratori ed ai soci in virtù dell'art. 2479 c.c., di richiedere che la decisione sia adottata mediante deliberazione assembleare.

#### Art. 12) - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

12.1 - L'assemblea si riunisce nella sede sociale o in altro luogo, purché in uno Stato appartenente all'Unione Europea.

12.2 - Le convocazioni delle Assemblee sono fatte a cura dell'Organo Amministrativo con avviso da riceverne almeno cinque giorni prima dell'adunanza a mezzo di lettera raccomandata anche a mano, fax o messaggio di posta elettronica o altro mezzo che garantisca la prova dell'avvenuta ricezione.

Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. Nell'avviso di convocazione può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'assemblea non risulti legalmente costituita; comunque anche in seconda convocazione valgono le medesime maggioranze previste per la prima convocazione.

In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'assemblea può essere convocata dall'organo sindacale, se nominato, o anche da un socio.  
L'assemblea deve essere convocata almeno una volta all'anno per l'approvazione del bilancio entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, qualora a giudizio insindacabile dell'organo amministrativo particolari esigenze lo richiedano, entro i 180 (centottanta) giorni successivi alla chiusura dell'esercizio sociale.

12.3 - Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e l'organo sindacale, se nominato, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento. Se gli amministratori o l'organo sindacale, se nominato, non partecipano personalmente all'assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati della riunione e su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

La riunione potrà svolgersi, laddove il presidente lo ritenga opportuno, anche mediante audio o video conferenza; in tali casi tutti i partecipanti debbono essere identificati, a tutti deve essere

consentito di intervenire in tempo reale, di seguire la discussione, di scambiare e visionare documenti e atti relativi agli argomenti trattati.

#### Art. 13) - RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA - VOTAZIONE

13.1 - Possono intervenire all'Assemblea tutti coloro che risultano soci dal Registro delle Imprese salvo i limiti di legge. Il voto compete a ciascun socio in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare nell'assemblea anche da non soci, salvo eventuali limiti di legge.

Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento all'Assemblea.

13.2 - L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore Unico o, in caso di pluralità di amministratori, dall'amministratore più anziano. In caso di loro assenza o impedimento, l'Assemblea è presieduta dalla persona designata dai soci intervenuti.

Il presidente è assistito da un segretario designato dalla assemblea; l'assistenza del segretario non è necessaria quando il verbale dell'assemblea è redatto da un notaio che verrà scelto dal presidente.

13.3 - L'assemblea, sia in prima che in seconda convocazione, è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentano almeno il 51% (cinquantuno per cento) del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta dei presenti sia in prima che in seconda convocazione.

Se invece necessaria, sia in prima che in seconda convocazione, la presenza ed il voto favorevole di tanti soci che rappresentano almeno i 2/3 (due terzi) del capitale sociale per le deliberazioni relative alle:

- modificazioni dello statuto;
- decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci, nonché l'assunzione di partecipazioni da cui derivi responsabilità illimitata per le obbligazioni della società partecipata;
- decisioni in ordine all'antecipato scioglimento della società e alla sua revoca, la nomina, la revoca e la sostituzione dei liquidatori e i criteri di scioglimento della liquidazione;
- le decisioni che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487 primo comma c.c.

#### Art. 14) - AMMINISTRAZIONE

14.1 - Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2475, comma 1, primo periodo, cod. civ. e dell'art. 2086, comma 2, cod. civ., la gestione della società - cioè l'istituzione e la successiva cura, di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevanza tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale - spetta esclusivamente all'organo amministrativo.

A tal fine, l'organo amministrativo dovrà dotare la società di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile che permetta:

- la completa, tempestiva e attendibile rilevazione contabile e rappresentazione dei fatti di amministrazione;
- la produzione di informazioni valide e utili per le scelte di amministrazione e per la salvaguardia del patrimonio aziendale;
- la produzione di dati attendibili per la formazione del bilancio d'esercizio;
- la rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e della continuità aziendale.

Sull'organo amministrativo ricombe, inoltre, il dovere di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.

Nelle materie di cui al presente articolo ai soci è consentito unicamente di dare autorizzazioni e poteri non vincolanti.

Restano salve le competenze dell'organo di controllo, ove nominato.

14.2 - La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede di no-

mini:

- a) da un amministratore unico;
  - b) da un consiglio di amministrazione composto da 2 (due) a 5 (cinque) componenti, secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina;
  - c) da due o più amministratori con poteri congiunti o disgiunti.
- Qualora vengano nominati due o più amministratori senza alcuna indicazione relativa alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, si intende costituito un consiglio di amministrazione.

Gli amministratori possono essere anche non soci.

Gli amministratori restano in carica a tempo indeterminato, fino a revoca o dimissioni, o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina e sono rieleggibili.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.

E' escluso ogni divieto di concorrenza.

14.3 - L'organo amministrativo ha tutti i più ampi poteri per l'amministrazione della società salvo le limitazioni fissate dall'Assemblea.

Restano esclusi soltanto i poteri che la legge in modo tassativo riserva all'Assemblea.

In caso di nomina di più amministratori questi dovranno agire congiuntamente per tutti gli atti di straordinaria amministrazione.

Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione, questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente, e/o ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti.

Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'articolo 2475, comma quinto c.c.

14.4 - All'organo amministrativo spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

14.5 - L'assemblea inoltre può assegnare agli amministratori un compenso annuo in forma fissa e/o sotto forma di partecipazione agli utili, nonché prevedere a loro favore l'accantonamento di un'indennità di fine rapporto.

#### Art. 15) - FIRMA E RAPPRESENTANZA

15.1 - La firma e la rappresentanza della società di fronte ai terzi, in giudizio ed anche in sede amministrativa, spettano all'amministratore unico, a ciascun amministratore in caso di pluralità di amministratori o, in caso di nomina del consiglio di amministrazione, al Presidente del consiglio di amministrazione ed ai singoli consiglieri delegati se nominati.

15.2 - La rappresentanza della società spetta anche agli amministratori delegati e procuratori nei limiti e con le modalità di firma eventualmente determinate all'atto della nomina.

#### Art. 16) - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

16.1 - Il Consiglio di Amministrazione, se non vi ha provveduto l'assemblea, elegge tra i suoi membri un Presidente ed eventualmente un Vice Presidente.

Qualora la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione, tutti gli amministratori decadono dall'ufficio se per qualsiasi motivo venga a mancare la maggioranza di essi.

16.2 - Le decisioni del consiglio di amministrazione devono essere adottate in forma collegiale necessario o quando ne sia fatta domanda scritta da almeno due dei suoi membri, sia nella sede della società, sia altrove, purché in Italia o in altro Stato appartenente all'Unione Europea dal Presidente o da almeno altri due membri con avviso raccomandato da riceverli cinque giorni prima dell'adunanza a ciascun amministratore e, se esiste, all'organo sindacale, o, nei casi di urgenza, con telegramma, telex o da riceverli almeno tre giorni prima. Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche se non formalmente convocate, quando intervengono tutti i consiglieri in carica e l'organo sindacale se nominato.

16.4 - Per la validità delle deliberazioni del Consiglio riunitosi in forma collegiale si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica. Le deliberazioni sono prese a

maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

Qualora il Consiglio di Amministrazione sia composto di due soli membri, ove siano nominati i Consiglieri Delegati, in caso di disaccordo sulla loro revoca, gli amministratori decideranno dall'ufficio.

La riunione potrà svolgersi, laddove il presidente lo ritenga opportuno, anche mediante audio o video conferenza; in tali casi tutti i partecipanti debbono essere identificati, a tutti deve essere consentito di intervenire in tempo reale, di seguire la discussione, di scambiare e visionare documenti e atti relativi agli argomenti trattati.

#### Art. 17) - ORGANO DI CONTROLLO

17.1 - Nei casi in cui la legge prevede la nomina obbligatoria dell'organo di controllo, la società nomina uno o più sindaci, scelti tra i revisori legali dei conti iscritti nell'apposito registro, o un revisore, ai sensi dell'art. 2477 cod. civ.

17.2 - La nomina dell'organo di controllo è riservata alla competenza dei soci. Il collegio sindacale, ove nominato, si compone di tre membri effettivi e di due supplenti. Il presidente del collegio sindacale è nominato dai soci in occasione della nomina del collegio stesso.

Nel caso di nomina di un organo di controllo, anche monocratico, si applicano le disposizioni sul collegio sindacale previste per le società per azioni.

17.3 - Il sindaco o i sindaci, ovvero il revisore, restano in carica per tre esercizi o scadono alla data della decisione dei soci di approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica; la cessazione per scadenza del termine ha effetto nel momento in cui l'organo di controllo è sostituito.

Il sindaco o i sindaci, ovvero il revisore, sono, in ogni caso, rieleggibili.

I relativi poteri, doveri e competenze, le cause d'ineleggibilità e decadenza, le ipotesi di cescato-ne dall'ufficio e i relativi effetti sono quelli stabiliti dalla legge.

Il compenso dell'organo di controllo è determinato all'atto della nomina e per l'intero periodo della durata del suo ufficio.

17.4 - L'organo di controllo ha i doveri e i poteri di cui agli articoli 2403 e 2403 bis cod. civ. e può esercitare la revisione legale dei conti della società, ai sensi dell'art. 2409 bis, comma 2, cod. civ., ove ricorrano tutte le condizioni prescritte dalla citata normativa.

In ogni altra ipotesi di prescrizione obbligatoria di revisione legale dei conti, la stessa sarà esercitata nei modi, forme e termini di legge.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2405, 2406, 2407 e 2408 cod. civ.

Si applica, altresì, in ogni caso, l'obbligo di tenuta del libro di cui all'art. 2478, comma 1, n. 4), cod. civ.

17.5 - Fuori dalle ipotesi di nomina obbligatoria previste dall'art. 2477 cod. civ., la società non avrà organo di controllo o revisione legale dei conti, salva contraria decisione dei soci.

Ai sensi dell'art. 2477, ultimo comma, cod. civ., se la società è priva di organo di controllo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2409 cod. civ.

#### Art. 18) - BILANCIO ED UTILI

18.1 - Gli esercizi sociali si chiudono al trentuno dicembre di ogni anno.

18.2 - Gli utili netti risultanti dal bilancio approvato, dedotte il 5% per la formazione della riserva legale fino al raggiungimento del 20% del capitale sociale e gli altri accantonamenti di legge, salvo diversa determinazione dell'assemblea, saranno ripartiti fra i soci in proporzione alle loro quote di partecipazione al capitale sociale.

#### Art. 19) - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

19.1 - La società si scioglie ed entra in stato di liquidazione nei casi previsti dalla legge.

La liquidazione della società sarà effettuata da uno o più liquidatori.

Contestualmente all'accertamento della causa di scioglimento, l'assemblea, convocata senza indugio dall'organo amministrativo, delibera in materia di:

a) numero dei liquidatori e regole di funzionamento in caso di pluralità di liquidatori;

Copia conforme all'originale in più fogli.  
Cremona,

b) nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società;  
c) criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;  
d) poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione dell'azienda sociale, di rami di es-  
sa, ovvero anche di singoli beni o diritti, o blocchi di essi, e agli atti necessari per la conservazio-  
ne del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in fun-  
zione del migliore risultato.

192. - La società, previa eliminazione della causa di scioglimento, può in ogni momento revocare  
lo stato di liquidazione, con deliberazione dell'assemblea adottata con le maggioranze richieste  
per l'assemblea straordinaria.

In caso di revoca dello stato di liquidazione, il socio che non ha consentito alla decisione spetta il  
diritto di recesso, ai sensi dell'art. 2473 cod. civ.  
La deliberazione che revoca lo stato di liquidazione ha effetto solo dopo sessanta giorni dall'in-  
scrizione nel Registro delle Imprese, salvo che conosci il consenso dei creditori della società o il  
pagamento di quelli che non hanno dato il consenso.

**ART. 20) - RINVIO ALLE LEGGI**  
Per quanto non previsto, si fa riferimento alle disposizioni in materia di società a responsabilità  
limitata e, in mancanza, a quelle dettate per le società per azioni.

*[Handwritten notes and signatures]*

*[Handwritten signature]*  
*[Circular stamp]*

N. 49491 DEL REPERTORIO N. 10741 DELLA RACCOLTA

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2000 (duemila) questo giorno 15 (quindici) del mese di marzo in Cremona, nel mio studio alla via Gramsci n.1. Innanzi a me Dottor Giuseppe Chieffi, Notaio residente in Cremona, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema e senza assistenza di testimoni cui le parti comparenti d'accordo e col mio assenso espressamente rinunziano.

SI COSTITUISCONO

- da una parte il Signor

- [redacted] gente di commercio, nato a Bergamo il 1° ottobre 1957, [redacted]

il quale dichiara di costituirsi e stipulare il presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della Società per Azioni [redacted] S.p.A. con sede in Brescia (BS),

Via Marsala n. 42/B, ove per la carica domicilia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. [redacted] capitale sociale lire

122.000.000.000.-, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia al [redacted] Tribunale di Brescia, giusta procura

speciale a rogito del Notaio Corrado Defendi di Brescia in data 25 marzo 1998, Repertorio n. 6769/2540, registrata a

Brescia il 10 aprile 1998 al n. 1976 Vol. SI che in copia conforme trovasi allegata sotto la lettera A) ad altro atto

20 MARZO 2000 15.34  
 458.000  
 mille  
 252.000  
 di cui

per il Notaio Reggente  
 per il Notaio Reggente  
 per il Notaio Reggente  
 per il Notaio Reggente

000332

di cui si è accennato e più rogito in data 22 febbraio 2000, Re-

gistrato a Pizzighetta, Pizzighetta e Cremona il 5 marzo 2000

per la parte IV e trasmesso il 25 febbraio 2000

al Tribunale di Cremona

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi

il quale parte I Algoritmi



00007  
da - 184 - 1.200 - R.C.L. 2.040.000 (euro 1.001,57).

CONTINUI, - a nord, regioni di cui al mappale 187 (via 147  
partes); - ad est, regioni di cui al mappale 203 e 189, - a  
sud, regioni di cui al mappale 204 e 208, - ad ovest, 1818  
in prossimità parte regioni di cui al mappale 167, 1841  
regioni di cui al mappale 187 (via 147 partes).

ACQUISIZIONE E SCARTO, dalla via di nuova formazione di cui al  
mappale 187 (via 147 partes) del Foglio 31.

PRODOTTORE. L'area su cui insiste l'immobile in oggetto,  
alla Società venditrice pervenne per acquisto fattone della  
Società [redacted]

[redacted] con sede in Pizzighettone con atto a rogito No-  
tario Arcangelo Squintani di Cremona in data 18 giugno 1991,  
Repertorio n. 49690/7168, registrato a Cremona il 5 luglio  
1991 al n. 1395 Serie IV Pubblici e trascritto a Cremona il 5  
luglio 1991 al n. 4987/3365 ed il fabbricato per successive  
compravendite di cui in seguito.

#### ATTIVITÀ URBANISTICA

Il fabbricato per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985  
n. 47, successive modifiche e disposizioni legislative in suc-  
cessione, la Società venditrice, come in epigrafe rappresentata  
dal Procuratore a procedura che l'immobile in oggetto è stato  
costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal  
Comune di Pizzighettone n. 3391 in data 4 giugno 1981.  
Prot. n. 4013 e n. 3891 in data 31 dicembre 1992, Prot. n. 433.

con dichiarazione di agibilità da parte di detto Comune n.1588 in data 23 marzo 1993, Prot.n.2740 e che successivamente per l'immobile stesso, non sono state eseguite opere o modifiche di alcun genere che richiedessero ulteriori licenze, concessioni, sanatorie o pagamento di sanzioni pecuniarie o comunque provvedimenti autorizzativi di alcun genere per cui garantisce non esistere alcun vincolo ed ostacolo alla commerciabilità dell' immobile stesso. \_\_\_\_\_

PRECISAZIONE: le parti precisano che il presente atto di compravendita costituisce trasferimento di immobile conseguente all'esercizio da parte della Società acquirente del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria in data 18 giugno 1991 n.31195, registrato a Brescia il 10 luglio 1991 al n.7886 Serie 3 Privati. \_\_\_\_\_

La parte acquirente, come in epigrafe rappresentata, dichiara, assumendosene tutte le responsabilità di avere adempiuto a tutte le obbligazioni previste dal citato contratto di locazione finanziaria ed in particolare di non avere eseguito nell'immobile concesso in locazione finanziaria opere senza le necessarie autorizzazioni e/o comunque non rispettando la normativa urbanistica o edilizia in vigore durante il periodo della locazione finanziaria. \_\_\_\_\_

Con riferimento al disposto dell'art.3 comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n.90 convertito in Legge 26 giugno 1990 n.165

il Signor \_\_\_\_\_ io, nella suindicata qualità, da me

000006

Notaio ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara ed attesta che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo di imposta per il quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione, in quanto nella specie trattasi di bene strumentale all'attività e regolarmente messo a bilancio. —

ARTICOLO II - La vendita è fatta a corpo, con ogni relativo diritto, ragione ed azione, accessione, annessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, e l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, ben noto alla parte acquirente e così come fino ad oggi è stato pacificamente goduto e posseduto dalla Società venditrice e suoi danti causa, secondo legge e giusta precedenti titoli. —

ARTICOLO III - La parte acquirente da oggi consegue il possesso legale e materiale del cespite con il presente atto acquistato con tutte le conseguenze utili ed onerose. —

ARTICOLO IV - La Società venditrice, come in epigrafe rappresentata, presta le garanzie come per legge. —

ARTICOLO V - Il prezzo della presente vendita, determinato in lire 38.398.727 (trentotto milioni trecentonovantotto mila trecentoventisette) la Società venditrice, come in epigrafe rappresentata, dichiara di averlo ricevuto prima della



presente stipula della parte acquirente alla quale ora esso  
 ne rilascia copia e liberatoria quietanza, dichiarando altresi  
 di non avere altro a pretendere per la fatta vendita.

Le parti precisano che il prezzo sopraindicato è stato così  
 determinato in quanto il presente atto di compravendita co-  
 stituisce trasferimento di immobile conseguente all'eserci-  
 cio del diritto di riscatto relativo al citato contratto di  
 locazione finanziaria del 18 giugno 1990 n. 3095.

ARTICOLO VI - Si autorizzano la stesura notarile e la tras-  
 scrizione presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pub-  
 blicità Immobiliare di Cremona conseguenti al presente at-  
 to, con esenzia per i competenti Uffici in ogni responsabi-  
 lità al riguardo.

ARTICOLO VII - La Società venditrice, come in epigrafe rap-  
 presentata, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con  
 esenzia per il predetto Ufficio del Territorio - Servizio di  
 Pubblicità Immobiliare di Cremona in responsabilità al ri-  
 guardo.

ARTICOLO VIII - Lo assegno al D.P.R. 26 giugno 1972 n. 580  
 attuativo dell'imposta DITM, La Società venditrice, come  
 in epigrafe rappresentata, si riserva la determinazione de-  
 terminata sommatoria prevista da detta Norma.

In proposito la Società venditrice ha fatto riferimento al-  
 l'art. 27 del Decreto Legislativo 22 dicembre 1981 n. 304 in-  
 daga il valore fiscale al 31 dicembre 1981 dell'immobile co-





Direzione Provinciale di CREMONA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 28/10/2025 Ora 10:32:00

Pag. 1 - segue

**Ispezione ordinaria esente**

Protocollo di richiesta n. CR 41707 del 2025

Motivazione RGE IMM N 25 2025

Ispezione n. CR 41716/3 del 2025

Richiedente FRTMNL58B51A345H

Inizio ispezione 28/10/2025 10:31:36

Nota di iscrizione

UTC: 2016-03-21T14:08:29.539073+01:00

Registro generale n. 2420

Registro particolare n. 330

Presentazione n. 53 del 22/03/2016

**Sezione A - Generalità***Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 21/03/2016  
 Notaio ANTONIOLI ROBERTO  
 Sede CREMONA (CR)

Numero di repertorio 59993/17672  
 Codice fiscale NTN RRT 58E12 D150 S

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 2,639% Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 375.000,00  
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 9 anni  
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G721 - PIZZIGHETTONE (CR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 31  
 Sezione urbana - Foglio 31  
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI  
 PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
 Indirizzo VIA DELL'ARTIGIANATO

Particella 202 Subalterno -  
 Particella 206 Subalterno -  
 Consistenza -

N. civico 8

**Ispezione ordinaria esente**

Motivazione RGE IMM N 25 2025

Richiedente FRTMNL58B51A345H

Protocollo di richiesta n. CR 41707 del 2025

Ispezione n. CR 41716/3 del 2025

Inizio ispezione 28/10/2025 10:31:36

Nota di iscrizione

UTC: 2016-03-21T14:08:29.539073+01:00

Registro generale n. 2420

Registro particolare n. 330

Presentazione n. 53 del 22/03/2016

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

Sede PARMA (PR)

Codice fiscale 02113530345

Domicilio ipotecario eletto PARMA - VIA  
UNIVERSIT?? 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede PIZZIGHETTONI (CR)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ESENTE DA BOLLO A SENSI D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. (DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 - ART. 38 E SEGG.) IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SS. DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO, DI SEGUITO "T.U.B."), LA SOMMA DI EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA E ZERO CENTESIMI) ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE L'ACCETTA IMPEGNANDOSI A RESTITUIRLA ALLA BANCA NEI MODI E NEI TEMPI STABILITI DAL PRESENTE CONTRATTO E A CORRISPONDERE ALLA STESSA BANCA GLI INTERESSI RELATIVI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA DI EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA E ZERO CENTESIMI) COME SOPRA MUTUATALE ED A CORRISPONDERE ALLA STESSA GLI INTERESSI RELATIVI, NELLA MISURA DI 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 (SEI) MESI MEDIA DEL MESE DI FEBBRAIO 2016, COSI' COME RILEVATO SU "IL SOLE 24 ORE" O ALTRO QUOTIDIANO SPECIALIZZATO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N 108 (CENTOOTTO) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO IL VALORE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 MESI MEDIA DEL MESE DI FEBBRAIO 2016 E' PARI A -0,111 (MENO ZERO VIRGOLA CENTOUNDICI), CHE CON L'APPLICAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE CONCORDATA DETERMINA UN TASSO COMPLESSIVO PARI A 2,639% (DUE VIRGOLA SEICENTOTRENTANOVE PER CENTO) L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO INIZIERA' IL 21/03/2016. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO VERRA' A SCADERE IL 21/04/2016 E LE ALTRE: IL GIORNO 21 (VENTUNO) DI CIASCUN MESE DI OGNI ANNO, PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO VARIA TRIMESTRALMENTE IN BASE ALL'AGGIORNAMENTO DEL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED

**Ispezione ordinaria esente**

Protocollo di richiesta n. CR 41707 del 2025

Motivazione RGE IMM N 25 2025

Ispezione n. CR 41716/3 del 2025

Richiedente FRTMNL58B51A345H

Inizio ispezione 28/10/2025 10:31:36

**Nota di iscrizione**

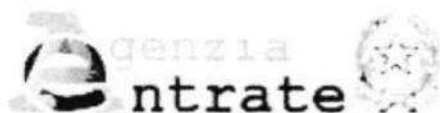
UTC: 2016-03-21T14:08:29.539073+01:00

Registro generale n. 2420

Registro particolare n. 330

Presentazione n. 53 del 22/03/2016

RATE) 360 A 6 MESI MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, RILEVATO L'1/1 - 1/4 - 1/7 E 1/10 DI OGNI ANNO O, IN CASO QUEST'ULTIMO SIA FESTIVO, IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, FERMA RESTANDO LA MAGGIORAZIONE DI 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI SOPRA INDICATA. TALE VARIAZIONE SARA' APPLICATA A DECORRERE DAL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA DATA DI RILEVAZIONE. IL PIANO DI AMMORTAMENTO SARA' CALCOLATO CON METODO ALLA "FRANCESE". PERTANTO, A PARITA' DI CONDIZIONI E DURATA DEL MUTUO, LE RATE SARANNO TUTTE UGUALI E COMPOSTE DA QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI. PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI TALE METODO DI CALCOLO, A SEGUITO DELLA VARIAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE DI CUI SOPRA, LE RATE SUCCESSIVE SARANNO MODIFICATE SIA NELLA QUOTA CAPITALE, SIA NELLA QUOTA INTERESSI. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR, SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'Eurosistema, COSI' COME COMUNICATO TEMPO PER TEMPO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA, CON RIFERIMENTO ALL'ULTIMA COMUNICAZIONE PERVENUTA AL MOMENTO DELLA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. A TITOLO INDICATIVO TALE TASSO, COMUNICATO CON DECORRENZA 16/03/2016 E' PARI AL 0,00% (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,447% (QUATTRO VIRGOLA QUATTROCENTOQUARANTASETTE PER CENTO) IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 4,20% (QUATTRO VIRGOLA VENTI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE, DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50% ED ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA, A TASSO VARIABILE", OGGI PARI AL 2,83% (DUE VIRGOLA OTTANTATRE PER CENTO). OVE IL TASSO COSI' CALCOLATO SUPERI QUELLO DETERMINATO AI SENSI DEL COMMA 4, ART. 2, DELLA LEGGE N. 108/96, IL TASSO DI MORA E' PARI A QUEST'ULTIMO ARROTONDATO ALLO 0,05 INFERIORE. IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. E' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 1 DEL T.U.B., DI RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL CAPITALE MUTUATO, PAGANDO AL CONTEMPO ALLA BANCA LA QUOTA DI INTERESSI MATURATA ALLA DATA DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA E IL RELATIVO COMPENSO ONNICOMPRESIVO NELLA MISURA PARI AL 1,00% SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, T.U.B., IL CREDITO DELLA BANCA E' COMUNQUE GARANTITO DALL'IPOTECA DI CUI SOPRA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE.



Direzione Provinciale di CREMONA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 22/10/2025 Ora 11:07:59

Pag. 1 - segue

**Ispezione ordinaria esente**

Protocollo di richiesta n. CR 40996 del 2025

Motivazione PROC ESEC RGE 25 2025

Ispezione n. CR 40997/6 del 2025

Richiedente FRTMNL58B51A345H

Inizio ispezione 22/10/2025 11:03:43

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 4455

Registro particolare n. 614

Presentazione n. 7 del 29/05/2024

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
 Data 06/02/2024  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA  
 Sede CREMONA (CR)

Numero di repertorio 77  
 Codice fiscale 800 079 40192

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
 Capitale € 43.817,13 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 50.000,00  
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

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

Codice fiscale  
 Indirizzo CORSO ANNIBALE 44 - TARANTO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

|                |                                                    |           |                |              |
|----------------|----------------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| Comune         | G721 - PIZZIGHETTONE (CR)                          |           |                |              |
| Catasto        | FABBRICATI                                         |           |                |              |
| Sezione urbana | -                                                  | Foglio 31 | Particella 206 | Subalterno - |
| Sezione urbana | -                                                  | Foglio 31 | Particella 202 | Subalterno - |
| Natura         | D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI |           | Consistenza -  |              |
| Indirizzo      | VIA DELL'ARTIGIANATO                               |           |                | N. civico 8  |
| Piano          | T                                                  |           |                |              |

**Ispezione ordinaria esente**

Motivazione PROC ESEC RGE 25 2025

Richiedente FRTMNL58B51A345H

Protocollo di richiesta n. CR 40996 del 2025

Ispezione n. CR 40997/6 del 2025

Inizio ispezione 22/10/2025 11:03:43

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 4455

Registro particolare n. 614

Presentazione n. 7 del 29/05/2024

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto -

1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede CROTTA D'ADDA (CR)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CREMONA DEL 06.02.2024 DICHIARATO ESECUTIVO IN DATA 03.04.2024, I DATI CATASTALI INDICATI NEL QUADRO B SONO STATI RILEVATI DA DOCUMENTI IN POSSESSO DELLA PARTE PROCEDENTE CON ESCLUSIONE DI RESPONSABILITA' DA PARTE DEL CONSERVATORE.

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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1692  
Registro particolare n. 1166  
Presentazione n. 3 del 28/02/2025

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. 1606  
Protocollo di richiesta CR 7791/1 del 2025

Il Conservatore  
Gerente CARINI GIUSEPPE

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

|                    |                           |                      |               |
|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione        | ATTO GIUDIZIARIO          |                      |               |
| Data               | 07/02/2025                | Numero di repertorio | 332           |
| Pubblico ufficiale | UNEP TRIBUNALE DI CREMONA | Codice fiscale       | 800 057 20190 |
| Sede               | CREMONA (CR)              |                      |               |

#### Dati relativi alla convenzione

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Specie                       | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE           |
| Descrizione                  | 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI |
| Voltura catastale automatica | NO                                   |

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente

Codice fiscale  
Indirizzo CORSO ANNIBALE 44 - TARANTO

#### Dati riepilogativi

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

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Immobile n. | 1                         |
| Comune      | G721 - PIZZIGHETTONE (CR) |
| Catasto     | FABBRICATI                |

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1692  
Registro particolare n. 1166  
Presentazione n. 3 del 28/02/2025

Pag. 2 - Fine

|                |                                                       |        |    |             |     |            |   |
|----------------|-------------------------------------------------------|--------|----|-------------|-----|------------|---|
| Sezione urbana | -                                                     | Foglio | 31 | Particella  | 202 | Subalterno | - |
| Sezione urbana | -                                                     | Foglio | 31 | Particella  | 206 | Subalterno | - |
| Natura         | D7 - FABBRICATI COSTRUITI<br>PER ESIGENZE INDUSTRIALI |        |    | Consistenza | -   |            |   |
| Indirizzo      | VIA DELL'ARTIGIANATO                                  |        |    | N. civico 8 |     |            |   |
| Piano          | T                                                     |        |    |             |     |            |   |

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

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

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede CROTTA D'ADDA

Codice fiscale

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

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

## FASCICOLO FOTOGRAFICO



Foto 1 vista nord-ovest



Foto 2 vista est



Foto 3 particolare capriata e  
manto

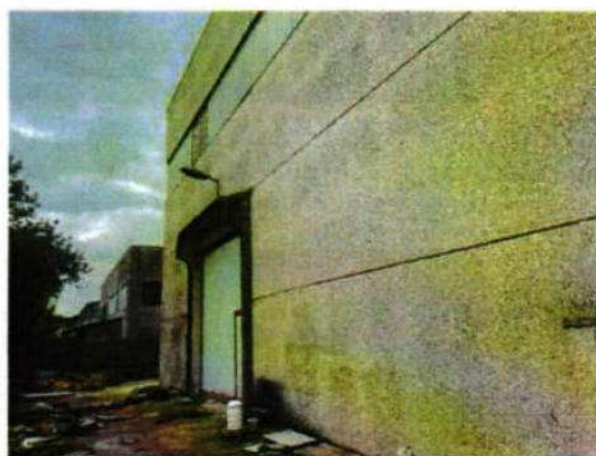


Foto 4 portone carpenteria



Foto 5 porta tra lattoneria e officina

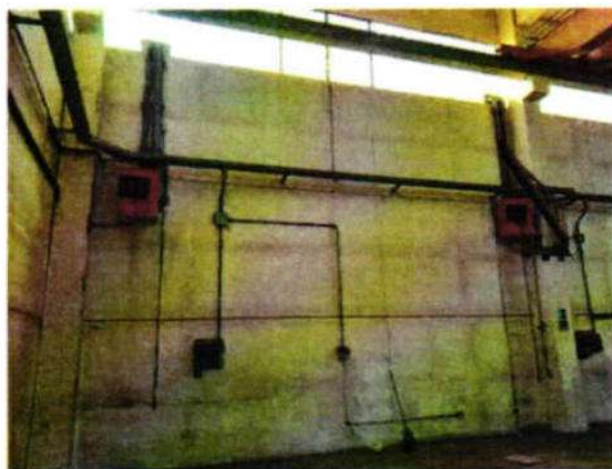


Foto 6 vista officina



Foto 7 lattoneria



Foto 8 lattoneria



Foto 9 carroponte



Foto 10 vista carpenteria,  
capriata, portone, tegoli, pilastri



Foto 11 ufficio



Foto 12 ufficio



Foto 13 disimpegno 1



Foto 14 bagno



Foto 15 spogliatoio 1



Foto 16 disimpegno e docce



Foto 17 anti wc 1 e  
disimpegno 2



Foto 18 anti wc 2



Foto 19 wc 1



Foto 20 Anti wc 1



Foto 21 officina, porta e finestra  
vano ufficio



Foto 22 porta accesso  
spogliatoio 2



Foto 23 porta particolare servizi



Foto 24 porta entrata uffici

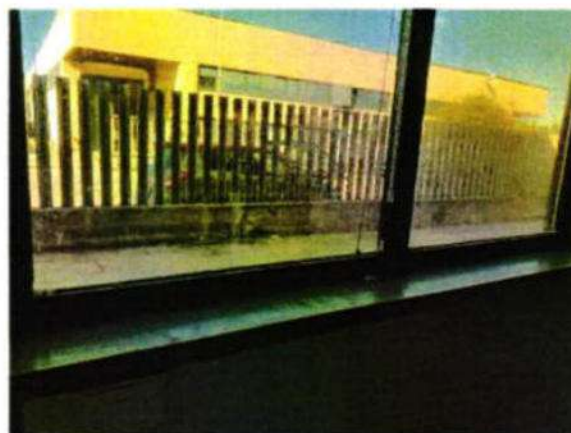


Foto 25-26-27-28 stato di  
manutenzione





Foto 29 estintore



Foto 30 ventilconvettore



Foto 31-32 particolare luce a soffitto

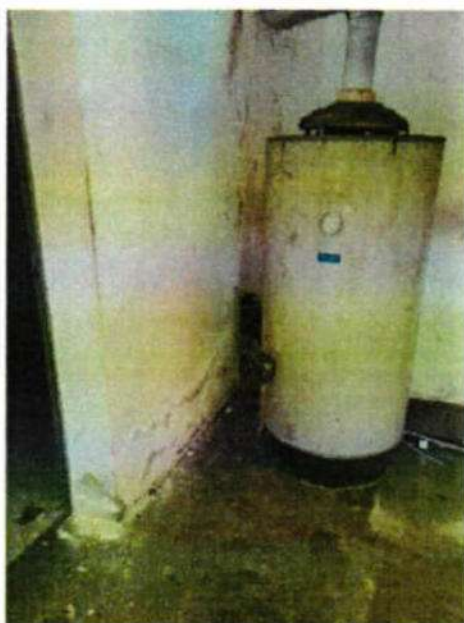


Foto 33 boiler



Foto 34 caldaia



Foto 35 macchina esterna



Foto 36  
impianto citofonico e  
ventilconvettore



Foto 37  
Impianto elettrico esterno

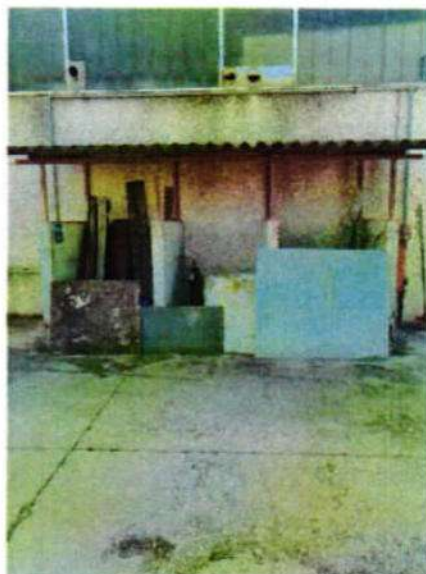


Foto 38-39  
tettoia



Foto 40-41  
Cabina enel

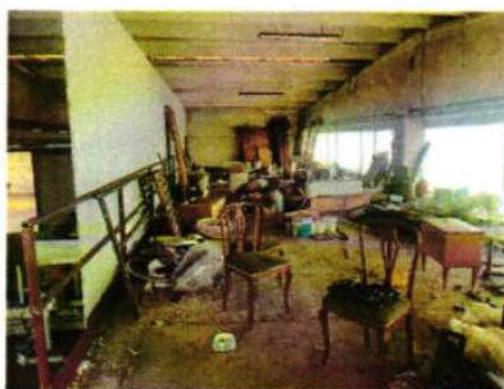


Foto 42-43  
Magazzino e scala in ferro



Foto 44  
Nicchie con contatori metano



Foto 45  
Accesso pedonale civico 8



Foto 46  
Accesso carraio civico 10



Foto 47  
Accesso carraio snc



Foto 48  
Area



Foto 49  
Pavimentazione area



Foto 50  
Area verde



Foto 51-52  
Stato di manutenzione

## FOTO SATELLITARE



## FOTO DEL CONTESTO

