

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

COMUNE DI PIEVE PORTO MORONE - (PV)

PERIZIA DI STIMA

(ai sensi dell'art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000)



OGGETTO: PERIZIA DI STIMA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA AZIENDA SITUATA IN VIA XXIV MAGGIO N. 33 A PIEVE PORTO MORONE (PV).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	N. 62/2025
SENT.	N. 184 del 29/09/2025
AZIENDA	[REDACTED]
GIUDICE DELEGATO	Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
CURATORE	Avv. Andrea Diani
CONSULENTE TECNICO	Ing. Carlo Maria Zucchi
DATA	23/04/2026

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

Io sottoscritto Ing. Carlo Maria Zucchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pavia al n.3165, con studio professionale a Pavia in via Fratelli Marozzi n.4,

IN QUALITÀ DI

consulente tecnico incaricato dal Giudice Delegato Francesca Claris Appiani, presso il Tribunale di Pavia, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n. 62/2025, sentenza n. 184 del 29/09/2025;

DICHIARO

di essere consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi.

INDICE DELLA RELAZIONE

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**
- 2. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE E IPOTECARIA**
 - 2.1 Inquadramento urbanistico
 - 2.2 Verifica conformità edilizia
 - 2.3 Conformità catastale
 - 2.4 Ispezioni ipotecarie e risultanze pregiudizievoli
- 3. SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - a. Descrizione generale
 - 3.1 Stato conservativo del capannone industriale
 - a. Caratteristiche esterne
 - b. Caratteristiche interne (organizzazione funzionale)
 - c. Sintesi
- 4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - 4.1 Dati generali sull'andamento del mercato immobiliare non residenziale – il trimestre 2025
 - 4.2 Criterio di stima adottato
 - 4.3 Metodo Sintetico Comparativo Diretto
 - 4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione della proprietà catastale:

Identificazione catastale dei beni:

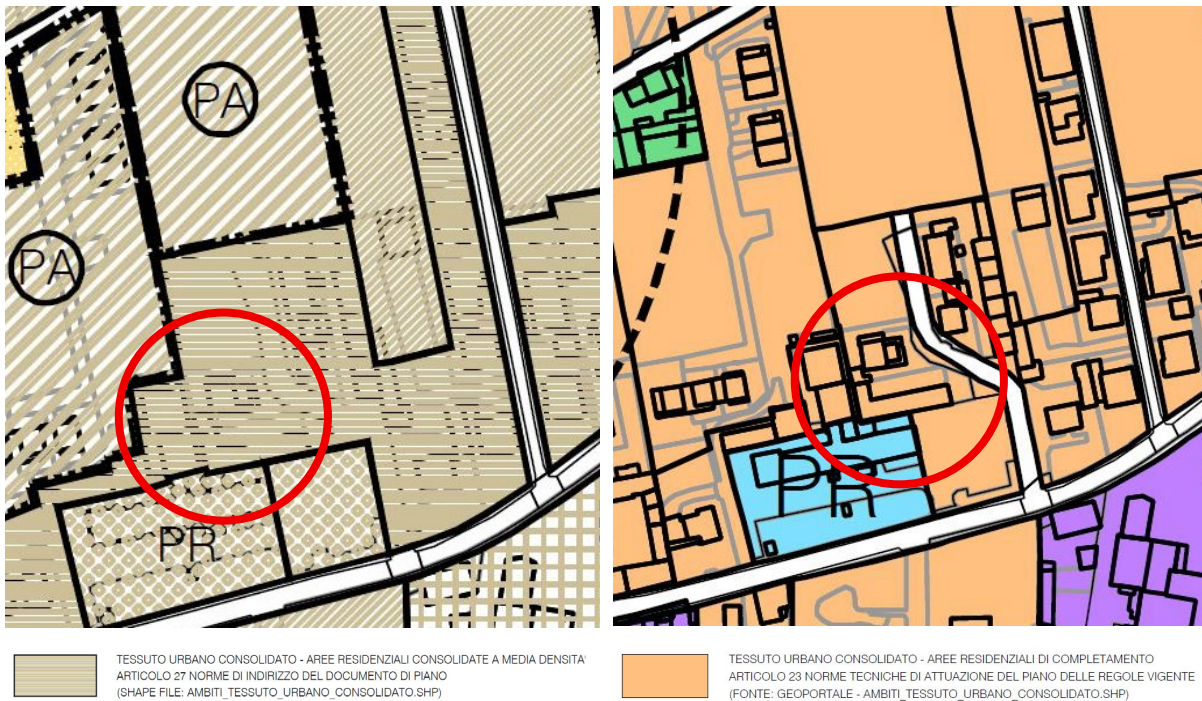
- NCEU Foglio 4 Particella 1609 sub. 15, Categoria D/7, Rendita 540.96 Euro;

Comproprietari: Nessuno

Stato di possesso: occupato

2. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE E IPOTECARIA

TAB 01. Inquadramento Territoriale e Titoli Abilitativi



2.1 Inquadramento urbanistico

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pieve Porto Morone, l'immobile ricade in:

- Tessuto urbano consolidato – aree residenziali consolidate a media densità;
- Tessuto urbano consolidato - aree residenziali di completamento.

L'immobile non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici o fasce di rispetto.

2.2 Verifica conformità edilizia

In data 10 Marzo 2026 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Porto Morone, al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Dall'esame della documentazione acquisita risultano i seguenti titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile:

- a) Concessione Edilizia n. 07/1987 – tamponamento perimetrale sui lati sud ed ovest di esistente fabbricato industriale, la cui concessione alla esecuzione lavori è stata rilasciata il 24/03/1987;
- b) Permesso di costruire n 02/2007 – Esecuzione dei lavori di Manutenzione Straordinaria, esecuzione di opere interne e modifica prospetti in edificio produttivo, la cui concessione è stata rilasciata il 28/02/2007.

Con riferimento ai titoli edilizi assentiti e, in particolare, al Permesso di Costruire n. 02/2007, l'analisi comparativa tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile ha evidenziato la presenza di un articolato quadro di difformità, riconducibili sia a modifiche della distribuzione interna degli spazi, sia a variazioni plano-volumetriche, oltre che alla realizzazione di opere accessorie e pertinenziali non previste negli elaborati progettuali.

In relazione agli ambienti interni, si riscontra una configurazione distributiva difforme rispetto a quella assentita, con una diversa articolazione delle partizioni che ha comportato una modifica dell'assetto funzionale complessivo. In tale ambito si evidenzia, altresì, la presenza di un vano scala non previsto negli elaborati autorizzati, il quale consente l'accesso a un soppalco non calpestabile. Tali modifiche, pur non determinando un incremento della volumetria complessiva, incidono in maniera significativa sull'organizzazione interna del fabbricato, configurando uno scostamento rispetto alla configurazione originariamente approvata.

Con specifico riferimento all'area del capannone, in corrispondenza dell'apertura di collegamento con il cortile esterno, è stato rilevato un dislivello pari a circa 12 cm, risolto mediante la realizzazione di una rampa in calcestruzzo. Tale elemento non risulta rappresentato né descritto nella documentazione progettuale allegata al titolo edilizio, configurandosi pertanto come intervento eseguito in difformità.

Ulteriori difformità riguardano il sistema delle aperture, per le quali si rileva una duplice condizione: da un lato, alcune risultano tamponate mediante chiusura in muratura rispetto a quanto previsto in progetto; dall'altro, quelle esistenti presentano caratteristiche dimensionali e altimetriche differenti rispetto a quanto assentito, con una riduzione dell'altezza utile e un innalzamento della quota di imposta rispetto al piano di calpestio interno. Tali modifiche determinano un'alterazione dei prospetti e incidono sulle condizioni aero-illuminanti originariamente previste.

Per quanto concerne le opere esterne, si rileva che la pensilina, prevista in progetto con sviluppo a tutto prospetto, risulta realizzata con estensione ridotta, configurando una difformità rispetto alla sagoma autorizzata. Nel cortile esterno è inoltre presente una tettoia non rappresentata negli elaborati progettuali, che costituisce un ulteriore manufatto non assentito.

Infine, all'interno dell'area porticata, è stato realizzato un locale ad uso magazzino mediante struttura in blocchi di calcestruzzo, anch'esso non previsto nel progetto originario. Tale intervento comporta una modifica delle superfici coperte e delle modalità di utilizzo degli spazi, configurandosi come ulteriore difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile.

Nel complesso, le difformità rilevate delineano uno scostamento diffuso e non puntuale tra lo stato di fatto e quello assentito, imputabile sia a modifiche distributive interne sia alla realizzazione di opere accessorie e pertinenziali non previste dal titolo edilizio di riferimento.

2.3 Conformità catastale

La planimetria catastale dell'immobile presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2026. Tali discordanze risultano, inoltre, non coerenti con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire prot. n. 02/2007 del 28 febbraio 2007, evidenziando una sostanziale incongruenza tra la rappresentazione catastale, lo stato di fatto e la documentazione edilizia di riferimento.

In particolare, dall'analisi comparativa tra lo stato attuale, la documentazione catastale e quella urbanistico-edilizia, emerge che la planimetria catastale non restituisce l'effettiva configurazione interna del capannone,

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

risultando priva sia delle partizioni interne esistenti sia della presenza del piano soppalcato. Si rileva inoltre una rappresentazione incompleta e non aggiornata delle opere esterne, in quanto non risulta indicata la pensilina presente sul prospetto principale del fabbricato. Analogamente, non sono riportati ulteriori manufatti effettivamente riscontrati in loco, quali una tettoia di dimensioni pari a circa 4 x 13 m ubicata nel cortile esterno e un locale ad uso magazzino realizzato in blocchi di calcestruzzo all'interno dell'area porticata.

Nel complesso, la planimetria catastale si configura come non aggiornata e non conforme allo stato attuale dell'immobile, fornendo una rappresentazione parziale e non aderente sia allo stato di fatto sia ai titoli edilizi di riferimento.

Di seguito si riportano il calcolo delle superfici e il rilievo grafico redatto in occasione del sopralluogo, nel quale sono evidenziati, in modo puntuale, sia gli elementi costruttivi attualmente presenti sia quelli non rappresentati o difformi rispetto alla planimetria catastale e alla documentazione depositata.

2.4 Ispezioni ipotecarie e risultanze pregiudizievoli

Al fine di ricostruire il quadro giuridico-ipotecario dell'immobile alla data della presente valutazione, e di verificare l'eventuale presenza di gravami reali, vincoli o diritti di terzi opponibili ai sensi di legge, sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso i competenti registri immobiliari.

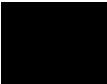

Tali verifiche sono state finalizzate ad accertare la sussistenza di formalità, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli incidenti sul diritto di proprietà e, più in generale, sulla libera disponibilità e commerciabilità del bene.

Dall'esame delle note ipotecarie acquisite emergono le formalità di seguito indicate, complete degli estremi identificativi dei soggetti interessati, della natura giuridica degli atti, nonché delle relative date e numeri di registro generale e particolare. Le risultanze così ottenute sono state tenute in debita considerazione nell'analisi estimativa, in quanto rilevanti ai fini della determinazione del valore di mercato.

Le presenti risultanze fotografano la situazione giuridica dell'immobile alla data dell'ispezione, fatti salvi eventuali atti non ancora trascritti o successivamente intervenuti.

NOTE DI ISCRIZIONE

1. Iscrizione di ipoteca volontaria del 24/12/2004


derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico) a rogito 
, Rep. 4258/391 del 23/12/2004 (Godiasco – PV).

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/12/2004

- Registro Generale n. 25833
- Registro Particolare n. 6605

a favore 1/1 (creditore ipotecario) 

Contro

(debitore ipotecario) 

proprietario per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni.

Finanziamento garantito: € 90.000,00.

Importo complessivo dell'ipoteca iscritta: € 135.000,00.

Condizioni economiche principali: mutuo fondiario della durata di anni 10, con rimborso mediante n. 120 rate mensili posticipate comprensive di quota capitale ed interessi; prima rata prevista per il 23/01/2005 dell'importo iniziale di € 894,87. Tasso di interesse nominale variabile indicizzato all'Euribor 6 mesi/360, maggiorato di 1,40 punti percentuali, con tasso iniziale pari al 3,616% annuo; TAEG/ISC dichiarato pari al 3,890%. Previsti interessi moratori nella misura di 1 punto percentuale annuo in più rispetto al tasso contrattuale vigente, con esclusione della capitalizzazione periodica degli interessi di mora. È prevista facoltà di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo, con corresponsione di compenso onnicomprensivo pari all'1% del capitale anticipatamente restituito, con minimo di € 150,00. La somma iscritta risulta soggetta a variazione automatica ai sensi dell'art. 39, comma 3, del D.Lgs. 385/1993 in relazione alle clausole di indicizzazione.

L'ipoteca grava su n. 1 unità negoziale sita nel Comune di Pieve Porto Morone (PV), identificata come segue:

- Catasto Fabbricati – Foglio 4, Particella 606, Subalterno 2, Via XXIV Maggio, piano terra, categoria D/7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali.

Stato: formalità successivamente estinta mediante annotazione di cancellazione totale presentata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 15/09/2006:

- **Registro Generale n. 22313**
- **Registro Particolare n. 4099**

Tipo atto: 0803 – cancellazione totale. Pertanto la formalità ipotecaria deve ritenersi non più vigente.

2. Iscrizione di ipoteca volontaria del 22/08/2006

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico) a rogito [REDACTED]

[REDACTED]
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/08/2006

- **Registro Generale n. 21719**
- **Registro Particolare n. 5011**

a favore 1/1 (creditore ipotecario) [REDACTED]

Contro

(debitore ipotecario) [REDACTED]

Finanziamento garantito: € 130.000,00.

Importo complessivo dell'ipoteca iscritta: € 260.000,00.

Condizioni economiche principali: mutuo fondiario della durata di anni 20, con rimborso mediante n. 80 rate trimestrali posticipate dell'importo iniziale di € 2.436,89 ciascuna; tasso contrattuale iniziale pari al 4,325% annuo, indicizzato all'Euribor 6 mesi media mese precedente l'erogazione, maggiorato di 1 punto percentuale; ISC dichiarato pari al 4,510%. Previsti interessi moratori nella

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu


misura di 3 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale vigente, con esclusione della capitalizzazione periodica degli interessi moratori. È prevista facoltà di estinzione anticipata del mutuo con corresponsione di commissione onnicomprensiva pari al 2% del capitale anticipatamente restituito.

L'ipoteca grava su n. 2 unità negoziali site nel Comune di Pieve Porto Morone (PV), e in particolare:

- Catasto Fabbricati – Foglio 4, Particella 606, Subalterno 2, Via XXIV Maggio (cat. D/7);
- Catasto Fabbricati – Foglio 5, Particella 1253, Subalterno 9, Via Battisti n. 1, piani T-1-2 (cat. A/3, consistenza 6,5 vani);
- Catasto Terreni – Foglio 5, Particella 3173;
- Catasto Terreni – Foglio 5, Particella 3180, Subalterno 1;
- Catasto Fabbricati – Foglio 5, Particella 3180, Subalterno 2, Via Battisti n. 1, piano terra (cat. C/6, consistenza mq 13).

Stato: non risultano annotazioni di cancellazione, riduzione o restrizione dell'ipoteca nella documentazione esaminata; formalità pertanto da ritenersi vigente, salvo atti successivi non rilevati o non trascritti.

3. Iscrizione di ipoteca volontaria del 18/09/2014

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico) a rogito Notaio , Rep. 71201/36806 del 12/09/2014 (Stradella – PV).

Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/09/2014

- **Registro Generale n. 1938**
- **Registro Particolare n. 1938**

a favore 1/1 (creditore ipotecario) 

Contro 

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

NOTE DI TRASCRIZIONE

4. Trascrizione di compravendita del 24/12/2004

derivante da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] Rep. 4257/390 del 23/12/2004
(Godiasco – PV).

Trascritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 24/12/2004

- Registro Generale n. 25832
- Registro Particolare n. 15447

a favore



L'atto ha ad oggetto il trasferimento della piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di
Pieve Porto Morone (PV):

- Catasto Fabbricati – Foglio 4, Particella 606, Subalterno 2, Via XXIV Maggio, piano terra, categoria D/7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali.

L'atto è qualificato come compravendita tra vivi con voltura catastale automatica.

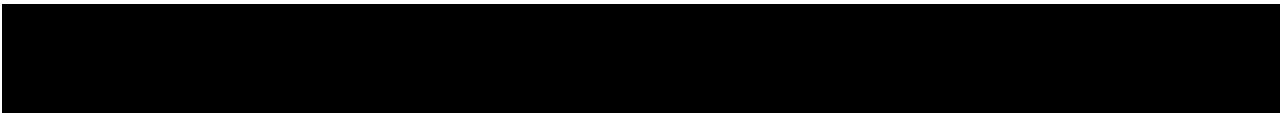
5. Trascrizione di compravendita del 22/08/2006

derivante da atto notarile pubblico a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 17238/1835 del
03/08/2006 (Casteggio – PV).

Trascritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 22/08/2006

- Registro Generale n. 21718
- Registro Particolare n. 12791

a favore



Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

Contro

[REDACTED]

L'atto ha ad oggetto il trasferimento della piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Pieve Porto Morone (PV):

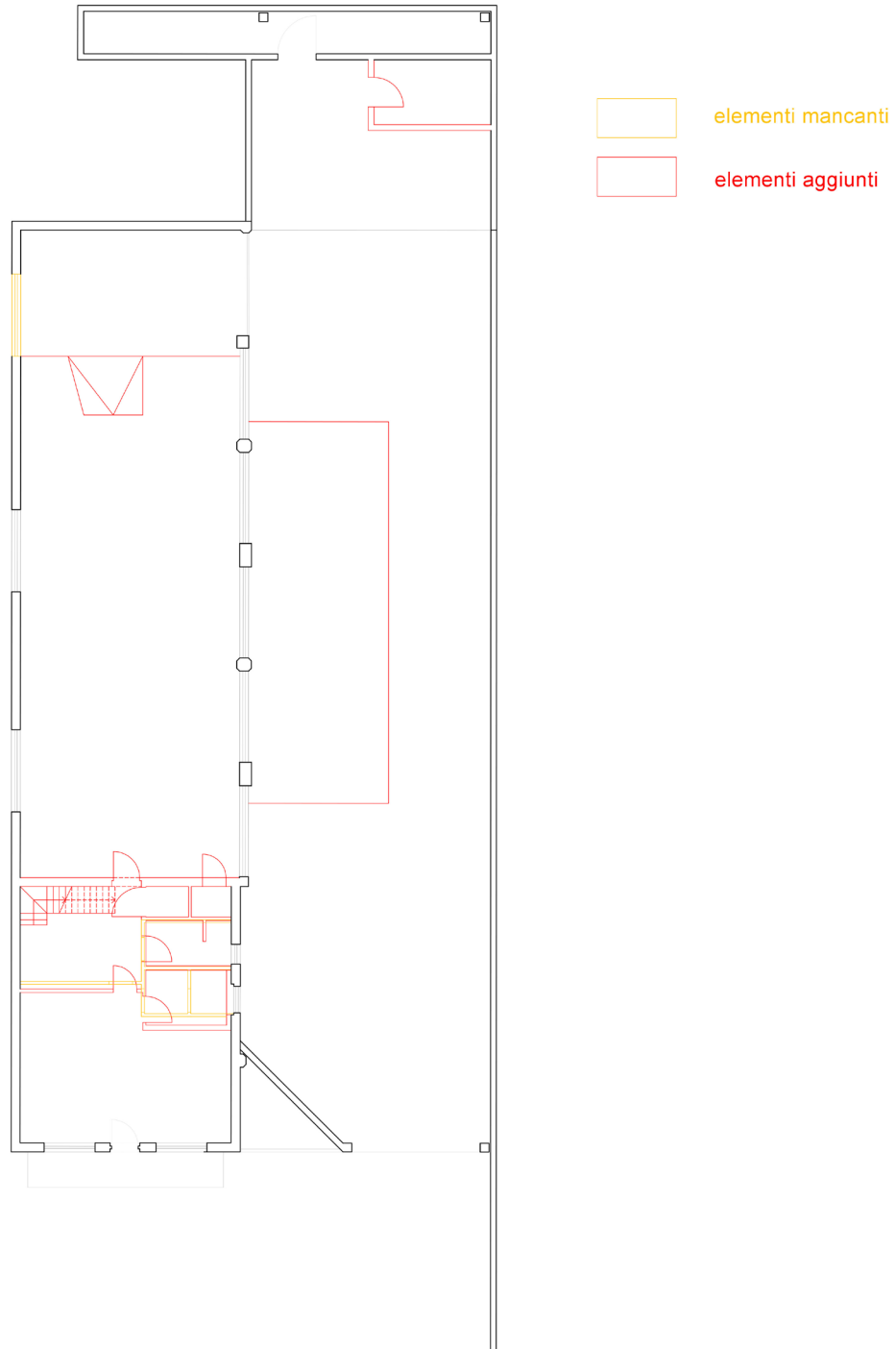
- Catasto Fabbricati – Foglio 4, Particella 606, Subalterno 2, Via XXIV Maggio, piano terra, categoria D/7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali.

L'atto è qualificato come compravendita tra vivi con voltura catastale automatica.

Dalla Sezione D della formalità risulta inoltre che l'acquirente è intervenuto nell'atto nella qualità di titolare dell'omonima [REDACTED]

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

Planimetria dello stato di fatto del capannone



Calcolo delle Superfici:

Destinazione d'uso	SLP (sup.lorda mq)
Capannone + Uffici	182,58+70,4
Piano soppalco	70,4
TOTALE	323,40

3. SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 17 marzo 2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Il complesso immobiliare, il cui stato di possesso risulta occupato, è composto da due fabbricati distinti:

- un capannone industriale, dotato di doppio accesso verso il cortile esterno, sviluppato su un unico livello e funzionalmente separato dalla zona uffici mediante un'area di disimpegno, nella quale è inserito il corpo scala di collegamento al piano soppalcato, utilizzato a destinazione deposito;
- un portico semiaperto con copertura voltata, che consente l'accesso a un secondo cortile di forma allungata e dimensioni contenute in larghezza.

L'immobile insiste su una porzione di terreno di proprietà esclusiva di superficie complessiva pari a circa 323,4 mq.

a. Descrizione generale

L'immobile è costituito da:

- Capannone industriale su unico livello, formato da due corpi affiancati e pensilina esterna;
- Blocco direzionale/uffici + magazzino (edificio isolato) su due livelli: piano rialzato e piano seminterrato;
- Accesso da Via Ventiquattro Maggio n. 33 (accesso principale al complesso);

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** nessuna
- **Certificazioni di idoneità statica:** nessuna.

3.1 Stato conservativo del capannone industriale

a. Caratteristiche esterne

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è costituito da due corpi di fabbrica affiancati, distinti sotto il profilo funzionale ma tra loro integrati. Il primo è rappresentato dal capannone industriale, destinato alle attività produttive, in continuità con un portico semiaperto affacciato sul cortile esterno. In tale ambito si rileva la presenza, nel cortile, di una pensilina realizzata con struttura tubolare in acciaio e copertura in lastre ondulate di polycarbonato. Il portico, caratterizzato dalle medesime tipologie costruttive e dalla stessa copertura del capannone, è utilizzato come area di deposito e ospita al suo interno un locale realizzato in blocchi di calcestruzzo, coperto mediante lastra ondulata in acciaio. Dallo stesso portico si accede, attraverso un'apertura dedicata, a un secondo cortile di forma allungata e ridotta larghezza.

Per quanto concerne il capannone industriale, le chiusure perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo, con spessore medio pari a circa 32 cm, in linea con le tipologie costruttive tipiche degli edifici a destinazione produttiva. I serramenti presenti sul prospetto principale risultano in PVC con vetrocamera, mentre sugli altri prospetti si rileva la presenza sia di aperture in vetrocemento sia di serramenti in alluminio con vetro semplice. La copertura presenta andamento voltato ed è costituita da elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso.

b. Caratteristiche interne (organizzazione funzionale)

L'ingresso al capannone conduce direttamente alla zona uffici, nella quale è presente un primo servizio igienico principale, dotato anche di doccia. La zona uffici è collegata alla zona servizi mediante un ampio disimpegno, che distribuisce un secondo servizio igienico, anch'esso dotato di doccia, di dimensioni più contenute e un vano adibito a ripostiglio. Tale porzione dell'immobile risulta organizzata su due livelli mediante un solaio in legno, con altezza interna pari a circa 2,90 m all'intradosso dell'assito e 2,70 m

all'intradosso dei travetti; il collegamento verticale è garantito da un vano scala collocato nel disimpegno, che consente l'accesso a un piano soppalcato, utilizzato in parte come deposito ma risulta non praticabile.

Dal disimpegno centrale si accede alla restante porzione del capannone, destinata alle attività produttive. In prossimità dell'ingresso è presente un piccolo vano tecnico adibito a locale caldaia. Il capannone si sviluppa quindi in maniera lineare sul piano di calpestio e presenta, su uno dei lati longitudinali, una sequenza di aperture in alluminio con vetro semplice, disposte in modo alternato, in corrispondenza delle quali risulta visibile la struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato lasciati a vista; sul medesimo lato è inoltre presente un'apertura carrabile scorrevole in alluminio di dimensioni pari a circa 3,60 x 3,68 m.

Sul lato opposto si rilevano due aperture, di cui una risulta tamponata mediante blocchi in calcestruzzo. In corrispondenza di tale tamponamento è presente un dislivello di circa 12 cm, raccordato mediante una rampa di larghezza pari a circa 2,00 m. L'ambiente è coperto da una struttura voltata, con altezza interna massima pari a circa 5,82 m e altezza minima di circa 4,31 m.

c. Sintesi

- Capannone: struttura in pilastri in calcestruzzo armato a vista, con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo sp. ~ 32 cm; copertura voltata realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso; altezza interna con h min ~ 4,31 m – h max ~ 5,82 m.
- Zona uffici/servizi: solaio intermedio in legno (h ~ 2,70–2,90 m), con collegamento mediante vano scala al soppalco non praticabile.
- Portico: struttura con caratteristiche analoghe al capannone, utilizzata come deposito, con locale interno in blocchi di calcestruzzo e copertura in lastra ondulata metallica.
- Pensilina esterna: struttura tubolare in acciaio con copertura in policarbonato ondulato.
- Tamponamenti: blocchi in calcestruzzo

Infissi esterni:

- Prospetto principale: serramenti in PVC con vetrocamera.
- Altri prospetti: serramenti in alluminio con vetro singolo e serramenti in vetrocemento

- Assetto interno: zona uffici con servizi igienici e disimpegno, area produttiva principale, locale tecnico (centrale termica), portico ad uso deposito, soppalco accessibile ma non praticabile

Stato conservativo generale: ordinario/buono, coerente con la destinazione produttiva, con presenza di adattamenti interni funzionali all'attività svolta.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Definizione

Il valore di mercato rappresenta l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, in una libera contrattazione tra un venditore e un acquirente indipendenti, consapevoli, non condizionati e dotati di pari potere contrattuale, a seguito di un'adeguata attività di promozione sul mercato. Tale definizione, assunta come riferimento nel presente elaborato, è conforme agli *International Valuation Standards (IVS)*, al *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, alla *Circolare 263/2006 della Banca d'Italia* e al *Regolamento (UE) 575/2013 (CRR)*. Il valore stimato si riferisce a una data specifica, non include le spese di transazione (es. notarili, fiscali, di trascrizione) e prescinde da condizioni particolari o influenze esterne, come finanziamenti agevolati o accordi speciali tra le parti. Esso si basa esclusivamente su parametri di mercato ordinari, in condizioni di normalità contrattuale.

4.1 Dati generali sull'andamento del mercato immobiliare non residenziale – Il trimestre 2025

Nel secondo trimestre del 2025 il mercato immobiliare non residenziale in Italia evidenzia un andamento complessivamente positivo, con circa 64.000 unità compravendute e una crescita del +5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'incremento interessa in modo diffuso i diversi comparti, con dinamiche differenziate per settore:

- **Settore terziario-commerciale:** +6,2%, rappresenta oltre la metà degli scambi complessivi, trainato in particolare da depositi commerciali (+5,1%) e negozi (+6,1%), nonché dalla ripresa del mercato degli uffici dopo la flessione dei trimestri precedenti; significativo anche l'aumento delle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8 (circa +25%).

- **Settore agricolo:** +9,5%, con una crescita sostenuta rispetto all'anno precedente.
- **Categoria "Altro":** +4,1%, in moderato incremento.
- **Settore produttivo:** -1,6%, unico comparto in flessione, con oltre 4.000 unità scambiate e un calo diffuso, particolarmente marcato nel Nord-Ovest (-6%), nel Centro (-3,5%) e nel Sud (-5%), a fronte di una dinamica positiva nel Nord-Est e nelle Isole.

A livello territoriale, nelle principali dodici province per consistenza dello stock produttivo si registra complessivamente un lieve incremento (+1%), seppur con andamenti eterogenei: a fronte di contrazioni significative in alcune realtà (tra cui Bergamo, Brescia, Varese e Roma), si rilevano dinamiche espansive in altre, quali Modena, Bologna, Torino e Vicenza, confermando una marcata disomogeneità del mercato a scala locale.

4.2 Criterio di stima adottato

Nell'analisi svolta, sono stati presi in considerazione molteplici fattori: l'ubicazione territoriale, le caratteristiche costruttive, la tipologia del compendio, il grado di vetustà, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le condizioni igienico-sanitarie e la dotazione impiantistica. Tali elementi sono stati valutati in base allo stato di fatto e di diritto riscontrato durante il sopralluogo.

Per la determinazione del valore, si è fatto ricorso al **procedimento sintetico comparativo diretto**, che risulta ad oggi il metodo più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili, stimati come oggetto di futura trattazione per vendita. È stata condotta un'**indagine di mercato mirata**, mediante comparazione con compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti nel Comune di Pieve Porto Morone e nel contesto urbano in cui è ubicato il bene in oggetto, al fine di individuare un congruo prezzo di realizzo nell'ambito della procedura liquidatoria. In ogni valutazione, oltre alle variabili relative alla vetustà, alla posizione e all'importanza della via di ubicazione, è stato dato rilievo ai riferimenti tipologici, costruttivi e funzionali che possono incidere in modo significativo sul valore di mercato dell'immobile.

L'indagine si è basata su dati reali e attuali del mercato immobiliare, tenendo conto anche del contesto macroeconomico generale e degli elementi di instabilità derivanti dalle condizioni post-pandemiche legate all'emergenza COVID-19.

4.3 Metodo Sintetico Comparativo Diretto

Ai fini della presente stima, l'analisi è stata sviluppata a partire dalle quotazioni ufficiali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'ambito territoriale in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, l'area di interesse risulta collocata in un contesto a prevalente destinazione residenziale, per il quale non sono disponibili quotazioni OMI riferite alla tipologia "capannoni industriali". Pertanto, ai fini della determinazione di un congruo intervallo di valori di mercato, si è proceduto ad estendere l'analisi ad una diversa zona OMI all'interno del medesimo Comune di Pieve Porto Morone, caratterizzata da destinazione produttiva e classificata in fascia extraurbana come **Zona R1 – Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 11)**, nella quale risultano disponibili valori di riferimento per capannoni industriali relativi al secondo semestre del 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE PORTO MORONE (G650)

Fascia: Extraurbana

Zona: ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione prevalente:

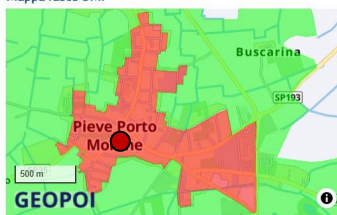
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

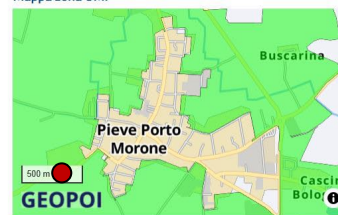
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

Il capannone

Per l'immobile in oggetto, sono stati raccolti i dati relativi ad edifici con **destinazione d'uso produttiva**, al fine di individuare un **valore medio di mercato di riferimento**, adottando un criterio **prudenziale** e coerente con l'attuale scenario economico. Nella tabella sottostante sono riassunti i dati delle quotazioni immobiliari rilevate, che risultano **invariati negli ultimi due anni**, e a partire dai quali è stato possibile calcolare un valore medio di mercato.

Sono stati presi in considerazione i dati relativi a **capannoni industriali con stato conservativo "normale"**, conformemente ai parametri stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE PORTO MORONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE PORTO MORONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
 ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
 Calcoli Strutturali
 Antincendio
 Esperto CasaClima
 Pratiche catastali
 Certificatore energetico
 Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
 Tel 349.3127399
 C.F. ZCCCLM81E15D142Z
 P.Iva 01501130197
 E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
 Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA
 Comune: PIEVE PORTO MORONE
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
 Comune: PIEVE PORTO MORONE
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 11) - INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			


Nella sottostante tabella sono riassunti i dati delle sopracitate quotazioni immobiliare che risultano invariati negli ultimi due anni e a partire dai quali è possibile calcolare un **valore di mercato medio**: Sono presi in considerazione i dati relativi ai capannoni industriali con stato conservativo “NORMALE”.

Anno - semestre	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di mercato medio (€/m ²)
	Minimo	Massimo	
2025 - Semestre 1	245	325	285
2024 - Semestre 2	245	325	285
2024 - Semestre 1	245	325	285
2023 - Semestre 2	245	325	285
Vm = 285 (€/m²)			

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

In parallelo, è stata condotta un'analisi di mercato relativa alle aste giudiziarie del 2024 e del 2025, con l'obiettivo di rilevare valori riferiti a immobili posti in vendita coattiva, caratterizzati da un'elevata prossimità geografica e tipologica rispetto all'unità oggetto di stima. Tale approccio consente di disporre di un ulteriore parametro utile alla verifica della congruità dei valori di mercato rilevati nel circuito ordinario. In particolare, sono stati selezionati tre beni immobiliari aventi destinazione industriale/artigianale e localizzati in zone OMI analoghe o contigue, di cui sono stati rilevati superfici, consistenze e valori d'asta.

Dal portale degli annunci delle vendite pubbliche sono state reperite le seguenti informazioni:

IMMOBILE A	
<p>Tipologia: Opificio</p> <p>Indirizzo di ubicazione: Località Canova 1, 27017 Pieve Porto Morone (PV);</p> <p>Sup. comm.: 5996 mq</p> <p>Valore dell'immobile: 543.500,00 €</p> <p>N.B. Il <i>valore dell'immobile</i> è stato determinato sulla base dei dati contenuti nella perizia di stima reperita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.</p>	

IMMOBILE B

Tipologia: Capannone

Indirizzo di ubicazione: Via Roma 3,
27010 Spessa Pavia

Sup. comm.: 211 mq

Valore dell'immobile: 84.400,00 €

N.B. Il *valore dell'immobile* è stato determinato sulla base dei dati contenuti nella perizia di stima reperita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.



Per aggiornare i prezzi d'asta rispetto all'anno corrente, è necessario considerare l'inflazione e le variazioni del mercato immobiliare. In questo caso è stato applicato l'indice di rivalutazione monetaria ISTAT che, per i mesi che vanno da giugno e dicembre, dall'anno 2021 all'anno 2025 risulta essere pari a **1,171**.

Immobile di riferimento	Valore dell'immobile (€)	Sup. lorda (m ²)	Valore medio (€/m ²)
IMMOBILE A	543.500 €	5.996	90,64
IMMOBILE B	84.400 €	211	400,00
$Vm = 245,32 \text{ (€/m}^2\text{)}$			

Che, considerando la rivalutazione monetaria, diventa:

$$Vm = 245,32 * 1,171 = 287,27 \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Infine, è stata eseguita un'analisi delle offerte presenti sul mercato libero, con particolare riferimento a immobili attualmente in vendita nel Comune di Pieve Porto Morone, in posizioni limitrofe o assimilabili per contesto urbanistico. L'indagine si è concentrata su unità aventi caratteristiche costruttive simili,

destinazione d'uso coerente, superficie comparabile e stato manutentivo paragonabile. I dati sono stati reperiti mediante consultazione dei principali portali immobiliari (es. Immobiliare.it, Idealista.com), selezionando capannoni ubicati in aree periferiche del comune o in prossimità del bene oggetto di stima. Anche in questo caso, sono stati rilevati i prezzi di offerta, le superfici lorde e gli elementi descrittivi, così da ricavare valori unitari medi e ponderare opportunamente la valutazione complessiva.

Si riportano tre costruzioni a scopo comparativo:

1. Capannone in via Delle Barazzine 9 – Pieve Porto Morone

- Superficie: 2.780 m²
- Prezzo: € 572.000 (205,8 €/m²)
- Dettagli: Capannone industriale articolato in quattro campate oltre locali di servizio interni.

2. Capannone in via Delle Barazzine 4 – Pieve Porto Morone

- Superficie: 3.272 m²
- Prezzo: € 316.000 (96,6 €/m²)
- Dettagli: Capannone industriale a pianta rettangolare articolato in un unico corpo di fabbrica suddiviso in quattro campate.

3. Capannone in viale dell'Industria - Castel San Giovanni

- Superficie: 1400 m²
- Prezzo: € 700.000 (500 €/m²)
- Dettagli: capannone composto da due campate con 2 uffici grandi e 4 servizi.

Risulta dunque che il valore medio (€/m²) relativo al libero mercato è pari a:

$V_m = 267,47 \text{ (€/m}^2\text{)}$

Tutti i dati rilevati – provenienti da fonti ufficiali, mercato giudiziale e libero – sono stati successivamente confrontati, analizzati e riportati in una **tabella riepilogativa dei valori medi calcolati** sulla base delle superfici lorde e i prezzi unitari al metro quadrato. Da tale elaborazione è stato possibile desumere un valore medio comparativo, utilizzato quale base per la determinazione del più probabile **valore di mercato** del bene oggetto di perizia.

TIPOLOGIA RICERCHE EFFETTUATE	VALORI DI MERCATO (€/m ²)
<u>O.M.I. (Agenzia Entrate)</u>	285
<u>ANALISI DI MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE</u>	287,27
<u>AGENZIE IMMOBILIARI (ricerca di mercato)</u>	267,47
VALORE MEDIO DI MERCATO (€/m²)	279,91

Ne consegue che, rispetto al bene oggetto della presente stima, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

UNITÀ IMMOBILIARE	SUP.LORDA (MQ)	VALORE DI MERCATO STIMATO (€/m ²)	VALORE DI MERCATO DEL BENE (€)
EDIFICIO VIA XXIV MAGGIO N.33	323,4	279,91	90.522,94

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del **5%** come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Risoluzione oneri del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	4.526,14€
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.	9.000€
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlo maria.zucchi1@ingpec.eu

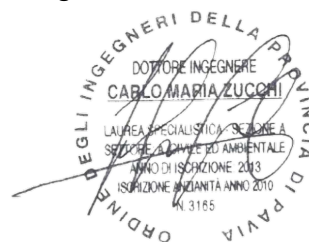
Detrazioni dovute alla presenza di onduline in cemento e fibre di amianto	Nessuno
Detrazioni eventuale sgombero materiali	Nessuno
Totale adeguamenti e correzioni della stima	76.996,80 €

Pertanto, il nuovo valore complessivo aggiornato del bene oggetto di stima è pari a **76.996,80 €**

All'attualità, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, così come oggi si trova nello stato di fatto e di diritto, ammonta dunque a **76.997,00 €** in cifra tonda, al netto delle detrazioni dovute alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché delle somme per l'esecuzione di alcuni interventi tecnici migliorativi a carattere straordinario.

Pavia, 11/05/2026

Ing. Carlo Maria Zucchi



ALLEGATI

- Visura storica
- Estratto di mappa
- Schede catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Relazione fotografica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2026

Dati della richiesta	Comune di PIEVE PORTO MORONE (Codice:G650)
Catasto Fabbricati	Provincia di PAVIA
	Foglio: 4 Particella: 1609 Sub.: 15

INTESTATO

1				(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--	--

Unità immobiliare dal 19/06/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		4	1609	15			D/7					Euro 540,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2024 Pratica n. PV0090467 in atti dal 19/06/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90467.1/2024)	
Indirizzo		VIA VENTIQUATTRO MAGGIO n. 33 Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G650 - Foglio 4 - Particella 1609

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		4	1609	15			D/7					Euro 540,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2024 Pratica n. PV0090457 in atti dal 19/06/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90457.1/2024)	
Indirizzo		VIA VENTIQUATTRO MAGGIO n. 6 Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		4	1609	15			D/7					Euro 540,96	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/09/2023 Pratica n. PV0056997 in atti dal 05/09/2023 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 56997.1/2023)	
Indirizzo		VIA VENTIQUEATTRO MAGGIO n. SNC Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/09/2023

N.	[REDACTED]											(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/08/2006 Pubblico ufficiale MARCO BOIOCCHI Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 17238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12791.1/2006 Reparto PI di PAVIA in atti dal 23/08/2006											

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		4	606	2			D/7					Euro 540,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2004 Pratica n. PV0173714 in atti dal 08/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31194.1/2004)	
Indirizzo		VIA XXIV MAGGIO n. SNC Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		4	606	2			D/7					Euro 540,96	DIVISIONE del 08/10/2003 Pratica n. 257226 in atti dal 08/10/2003 DIVISIONE (n. 24130.1/2003)	
Indirizzo		VIA XXIV MAGGIO n. SNC Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 04/09/2023
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/08/2006 Pubblico ufficiale MARCO BOIOCCHI Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 17238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12791.1/2006 Reparto PI di PAVIA in atti dal 23/08/2006	

Situazione degli intestati dal 23/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 03/08/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/12/2004 Pubblico ufficiale MARCO BOIOCCHI Sede GODIASCO SALICE TERME (PV) Repertorio n. 4257 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15447.1/2004 Reparto PI di PAVIA in atti dal 27/12/2004	

Situazione degli intestati dal 08/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/12/2004
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 08/10/2003 Pratica n. 257226 in atti dal 08/10/2003 DIVISIONE (n. 24130.1/2003)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	666	7			F/4					VARIAZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 INT. DICH. N. 1081 DEL 14/12/1995 (n. M00326.1/1998)
Indirizzo		VIA XXIV MAGGIO Piano T										
Notifica							Partita	1001085		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998 INT. DICH. N. 1081 DEL 14/12/1995 (n. M00326.1/1998)	

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

Foglio 4 Particella 666 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 666 Subalterno 2; Foglio 4 Particella 666 Subalterno 3; Foglio 4 Particella 666 Subalterno 4; Foglio 4 Particella 666 Subalterno 5; Foglio 4 Particella 666 Subalterno 6;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



N=4994900

E=1534700

1 Particella: 1609

4-Mag-2026 13:3:53
 Protocollo pratica T206428/2026
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.
 Comune: (PV) PIEVE PORTO MORONE
 Foglio: 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. 000257226 del 08/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Porto Morone

Via Xxiv Maggio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 606

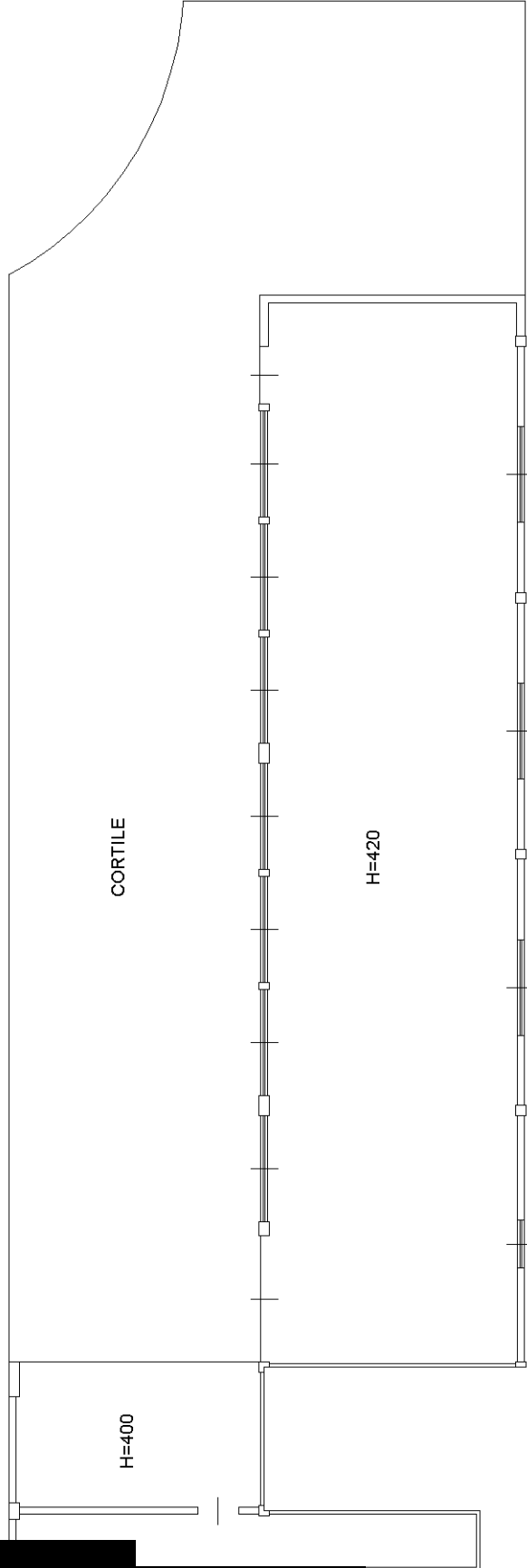
Subalterno: 2

N. 523

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA
PIANO TERRENO**



Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2026 - n. T118490 -

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026
Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19
Richiedente ZCCCLM Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25833
Registro particolare n. 6605 Presentazione n. 5 del 24/12/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/12/2004 Numero di repertorio 4258/391
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 90.000,00 Tasso interesse annuo 3.616% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 135.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, 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 G650 - PIEVE PORTO MORONE (PV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 606 Subalterno 2
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
Indirizzo VIA XXIV MAGGIO N. civico -
Piano T

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Richiedente ZCCCLM

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25833

Registro particolare n. 6605

Presentazione n. 5 del 24/12/2004

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

[REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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)

LA BANCA COME SOPRA RAPPRESENTATA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA LA SOMMA DI EURO 90.000 00 (NOVANTAMILA/00) ALL'INTERESSE ANNUO DETERMINATO AI SENSI DEL SUCCESSIVO ART. 4 ART. 3 - TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE ENTRO 10 (DIECI) ANNI MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE EDINTERESSI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 4 DA EFFETTUARE PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA SENZA INTERRUZIONE E SENZA NECESSITA' DI ESPLICITA RICHIESTA SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" AL PRESENTE ATTO PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE. LA PRIMA RATA DELL'IMPORTO DI EURO 894 87 (OTTOCENTONOVANTAQUATTRO/87) SCADRA' IL 23 GENNAIO 2005. ART. 4 - INTERESSI IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE E'VARIABILE MENSILMENTE CON DECORRENZA DAL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE ED E' PARI ALLA MEDIA DELL'EURIBOR A SEI MESI 360 GIORNO ATTUALMENTE PARI AL 2 216% (DUE VIRGOLA DUECENTOSEDICI PER CENTO) MAGGIORATA DI 1 40 (UNO VIRGOLA QUARANTA) PUNTI PERCENTUALI PARI AD UN TASSO INIZIALE DEL 3 616% (TRE VIRGOLA SEICENTOSIEDICI PER CENTO). L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO / T.A.E.G. E' DETERMINATO NEL 3 890% (TRE VIRGOLA OTTOCENTONOVANTA PER CENTO). LA MEDIA DELL'EURIBOR A SEI MESI SARA'RILEVATA CON RIFERIMENTO AL MESE ANTECEDENTE A QUELLO DI AGGIORNAMENTO DEL TASSO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE O IN MANCANZA DA ALTRA PUBBLICAZIONE EQUIVALENTE. IL CONTEGGIO DEGLI INTERESSI SARA' EFFETTUATO ADOTTANDO L'ANNO COMMERCIALE DI 360 (TRECENTOSESSENTA) GIORNI. LA PARTE MUTUATARIA

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25833

Registro particolare n. 6605

Presentazione n. 5 del 24/12/2004

APPROVA SPECIFICAMENTE LA POSSIBILITA' DI VARIARE LA MISURA DEL TASSO APPLICATO IN SENSO A LEI SFAVOREVOLE AI SENSI DELL'ART. 117 DECRETOLEGISLATIVO 1/9/93 N. 385 E DICHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIOR ONERE DERIVANTE DALLA VARIAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE LA VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE AVRA' UNICAMENTE RIPERCUSSIONE SULLA QUOTA INTERESSI CHE COMPONE OGNI RATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI CUI ALL'ALLEGATO C E NON SI PROCEDERA' AL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO PER QUANTO ATTIENE AL RIMBORSO GRADUALE DEL CAPITALE MUTUATO. SE LA VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR NON FOSSE PER QUALUNQUECAUSA PIU' RILEVATA O PUBBLICATA LA BANCA E' FIN D'ORA AUTORIZZATA IN MANCANZA DI UNA UFFICIALE SOSTITUZIONE A UTILIZZARE IL TASSO FRA QUELLI CALCOLATI E PUBBLICATI DAI QUOTIDIANI SPECIALIZZATI PIU' VICINO PER LE PROPRIE CARATTERISTICHE (COMPRESO IL VALORE) A QUELLO NON PIU' ESISTENTE CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI CESSAZIONE. LA BANCA DARA' QUINDI COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA DELLA SOSTITUZIONE DEL TASSO CESSATO E DI QUELLO RILEVATO SECONDO QUANTOSOPRA SPECIFICATO. SARA' PERO' IN FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA QUALORA NON INTENDESSE ACCETTARE LA SUDETTA VARIAZIONE DEL TASSO DI RIFERIMENTO CHIEDERE L'ANTICIPATA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. IN TAL CASO DOVRA' RESTITUIRE ENTRO TRENTA GIORNI DAL GIORNO DELLA VARIAZIONE E SOTTO PENA DI DECADENZA DA QUESTA FACOLTA' IL RESIDUO DEL CAPITALE RICEVUTO A MUTUO E PAGARE INTERESSI ED ACCESSORI MATURATI FINO ALL'EFFETTIVA ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE. OGNI SOMMADOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODUCE DAL GIORNO DELL'INADEMPIMENTO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO INTERESSI DI MORA IN MISURA DI UN PUNTO PERCENTUALE PER ANNO IN PIU' DEL TASSO TEMPO PER TEMPO APPLICATO CON CONTEGGIO RIFERITO ALL'ANNO COMMERCIALE DI 360 GIORNI. SU DETTI INTERESSI NON E' EFFETTUATA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. SI DA' ATTO CHE GLI INTERESSI COMPLESSIVAMENTE PATTUITI IVI COMPRESI QUELLI EVENTUALMENTEDOVUTI IN CASO DI MORA NON SUPERANO IL TASSO DI SOGLIA VIGENTE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. ART. 5 - RESTITUZIONE ANTICIPATA E' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA AI SENSI DEL'ART. 40 PRIMO COMMA DEL T.U. ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL DEBITO DI CUI AL PRESENTE MUTUO. UNITAMENTE AL CAPITALE DOVRANNO ESSERE PAGATI GLI INTERESSI MATURATI SUL CAPITALE DA RIMBORSARE FINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE O DEL RIMBORSO PARZIALE NONCHE' UN COMPENSOONNICOMPRESIVO NELLA MISURA DELL'UNO PER CENTO DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO (100 EURO OGNI 10.000 EURO) COL MINIMO DI EURO 150 00 (CENTOCINQUANTA/00). A FRONTE DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA NESSUNA ALTRA SPESA SARA' DOVUTA ALLA BANCA. OGNI RESTITUZIONE PARZIALE AVRA' EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 3 COMMADDEL TU SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Richiedente ZCCCLM

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione Numero di registro particolare 6605 del 24/12/2004**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2006 Servizio di P.I. di PAVIA
Registro particolare n. 4099 Registro generale n. 22313
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI ISCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di PAVIA

Data richiesta: 22/08/2006 N.pres. 84 Reg. gen. 21719 Reg. part. 5011
 Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data : 03/08/2006 N. Rep.: 17239/1836
 Pubblico Ufficiale :
 C.F. :
 Sede :

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Specie dell'ipoteca / privilegio : IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Codice : 176
 Somma garantita :
 Capitale €. 130.000,00 Tasso int. annuo 4,325 % Tasso int. sem. -
 Importo interessi €. - Spese €. -
 Totale €. 260.000,00 Importi variabili: No Valuta estera: No
 Somma iscritta da aumentare automaticamente: No
 Presenza di condizione risolutiva : No Durata: 20 anni
 Termine dell'ipoteca : - Titoli di credito garantiti n.: -
 Stipulazione con un unico contratto: No Elenco macchinari e pertinenze: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento: Data: - Numero registro particolare: -
 Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: Si quadro B: Si quadro C: Si
 Richiedente: -
 Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	:	2	Imposta ipotecaria	:	€.	-
Soggetti a favore	:	1	Sanzioni amm.ve	:	€.	-
Soggetti contro	:	2	Imposta di Bollo	:	€.	-
Liquidazione contestuale			Tassa ipotecaria	:	€.	35,00
			Totale generale	:	€.	35,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
 ESATTI EURO: *trentacinque e zero centesimi*



TIMBRO A CALENDARIO



QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di PIEVE PORTO MORONE Prov. PV

Cod. C7GU Catasto U Sez. - Fgl. 4

Part. 606 Sub. 2

Nat. D7 Ettari: - Are: - Centiare:-

M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO

Nr.- Sc.- Int.- Piano T Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di PIEVE PORTO MORONE Prov. PV

Cod. C7GU Catasto U Sez. - Fgl. 5

Part. 1253 Sub. 9

Nat. A3 Ettari: - Are: - Centiare:-

M.quadri: - N.vani: 6,5 M.cubi: -

Indirizzo: VIA BATTISTI

Nr.1 Sc.- Int.- Piano T1-2 Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. 1

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di PIEVE PORTO MORONE Prov. PV

Cod. C7GU Catasto U Sez. - Fgl. 5

Part. 3173 Sub. -

Nat. - Ettari: - Are: - Centiare:-

M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: VIA BATTISTI

Nr.1 Sc.- Int.- Piano T1-2 Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. 1

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 3

Identificazione attuale:

Comune di PIEVE PORTO MORONE Prov. PV

Cod. C7GU Catasto U Sez. - Fgl. 5

Part. 3180 Sub. 1

Nat. - Ettari: - Are: - Centiare:-

M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: VIA BATTISTI

Nr.1 Sc.- Int.- Piano T1-2 Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. 1

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 4

Identificazione attuale:

Comune di PIEVE PORTO MORONE Prov. PV

Cod. C7GU Catasto U Sez. - Fgl. 5

Part. 3180 Sub. 2

Nat. C6 Ettari: - Are: - Centiare:-

M.quadri: 13 N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: VIA BATTISTI

Nr.1 Sc.- Int.- Piano T Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Denominazione o Ragione Sociale:

Codice fiscale: 00151680337

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. T Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Domicilio ipotecario eletto: -

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome:

Nome:

nato a

Codice fi

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 2

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 2 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome:

Nome:

nata a

Codice

Terzo datore di ipoteca

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 2 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Progressivo Soggetto: - Riga: -

QUADRO D

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

LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI D. LGS. 1.9.1993, N. 385, ALLA DITTA DI PAROLA FRANCESCO CHE ACCETTA, L'IMPORTO DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA/00). DETTA SOMMA, VIENE CONTESTUALMENTE EROGATA DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA LA QUALE CON LA SOTTOISCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO NE DA' QUIETANZA. SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO ANNUO INDICIZIATO AL SEGUENTE PARAMETRO: EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE L'EROGAZIONE (COME RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" OVVERO NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO FINANZIARIO) MAGGIORATO DI 1 (UNO) PUNTO. IL TASSO COSI' DETERMINATO SARA' MODIFICATO IN RELAZIONE ALLA MISURA DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 MESI MEDIA MESE DI GIUGNO E MEDIA MESE DI DICEMBRE DI OGNI ANNO, E AVRA' DECORRENZA A FAR TEMPO DALLA DATA DI INIZIO DEL SEMESTRE SOLARE SUCCESSIVO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA RAGIONE ANNUA DI 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. NEL CASO IN CUI IL TASSO COSI' DETERMINATO DOVESSE SUPERARE I LIMITI DI LEGGE LO STESSO SARA' DA INTENDERSI AUTOMATICAMENTE RIDOTTO ENTRO DETTI LIMITI. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA SPECIFICAMENTE ALLA BANCA -AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 118 D.LGS. 1.9.1993, N. 385 - LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN SENSO SFAVOREVOLE I PUNTI DI MAGGIORAZIONE COSI' COME OGNI ALTRO PREZZO E CONDIZIONE ECONOMICA CHE REGOLANO IL PRESENTE MUTUO, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA TRASPARENZA. ENTRO QUINDICI GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLE MODIFICHE, DI CUI UNA QUINDICI PRECEDENTE LA PARTE MUTUATARIA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO AI TERMINI DI LEGGE. ARTICOLO 2 LA PARTE MUTUATARIA SI

OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 80 (OTTANTA) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 2.436,89 (DUEMILAQUATTROCENTOTRENTASEI/89) TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" , CALCOLATI QUESTI ULTIMI AL TASSO FISSATO A NORMA DELL'ART. 1, ALLO STATO DEL 4,325% (QUATTRO VIRGOLA TRECENTOVENTICINQUE PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO, A PARTIRE DAL 03 AGOSTO 2006 INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) PARI A 4,510% (QUATTRO VIRGOLA CINQUECENTODIECI PER CENTO) ARTICOLO 3 LA PARTE MUTUATARIA PUO' RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO IN TUTTO O IN PARTE, TUTTAVIA NON PRIMA CHE SIANO TRASCORSI DICHIOTTO MESI ED UN GIORNO DALLA DATA ODIERNA, PREVIO VERSAMENTO DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE, DELL'INTERO DEBITO RESIDUO OVVERO DELLA QUOTA DI CAPITALE CHE SI INTENDE RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE NONCHE' DI UNA COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA PARI AL 2% (DUE PER CENTO) CALCOLATA SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE CORRISPOSTO SECONDO LA SEGUENTE FORMULA: QUOTA DI CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITA X 2./100. NESSUN ALTRO ONERE PUO' ESSERE ADDEBITATO.

IL RICHIEDENTE: MARCO BOIOCCHI

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

Data	N. Particolare	Descrizione e Firma
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026
Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19
Richiedente ZCCCLM Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione UTC: 2014-09-18T11:20:42.574636+02:00
Registro generale n. 11940
Registro particolare n. 1938 Presentazione n. 62 del 18/09/2014

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/09/2014 Numero di repertorio 71201/36806
Notaio [REDACTED]

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 € 60.000,00 Tasso interesse annuo 6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 45.000,00 Totale € 105.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 6 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, 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 G650 - PIEVE PORTO MORONE (PV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 606 Subalterno 2
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA XXIV MAGGIO N. civico -
Piano T

Ispezione telematica

Richiedente	[REDACTED]	n. T1 101962 del 08/05/2026
		Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19
		Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione		UTC: 2014-09-18T11:20:42.574636+02:00
Registro generale n.	11940	
Registro particolare n.	1938	Presentazione n. 62 del 18/09/2014

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Per la quota di 1/1

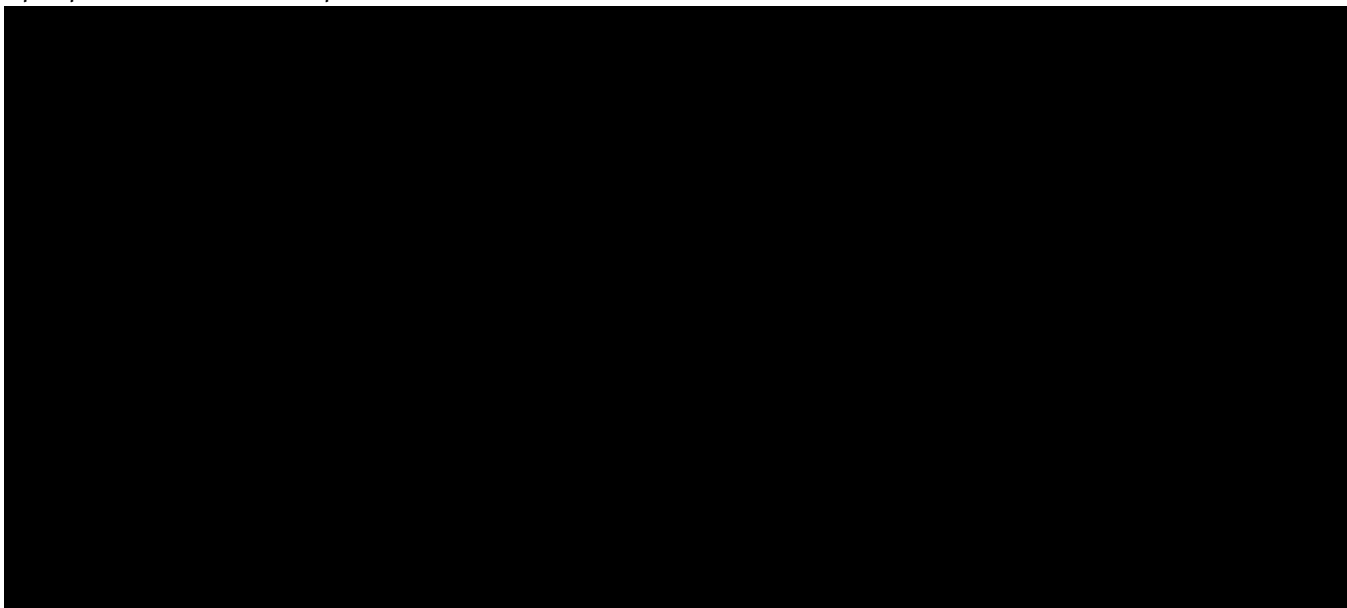
Contro

S

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
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)



Ispezione telematica

Richiedente



n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Tassa versata € 4,00

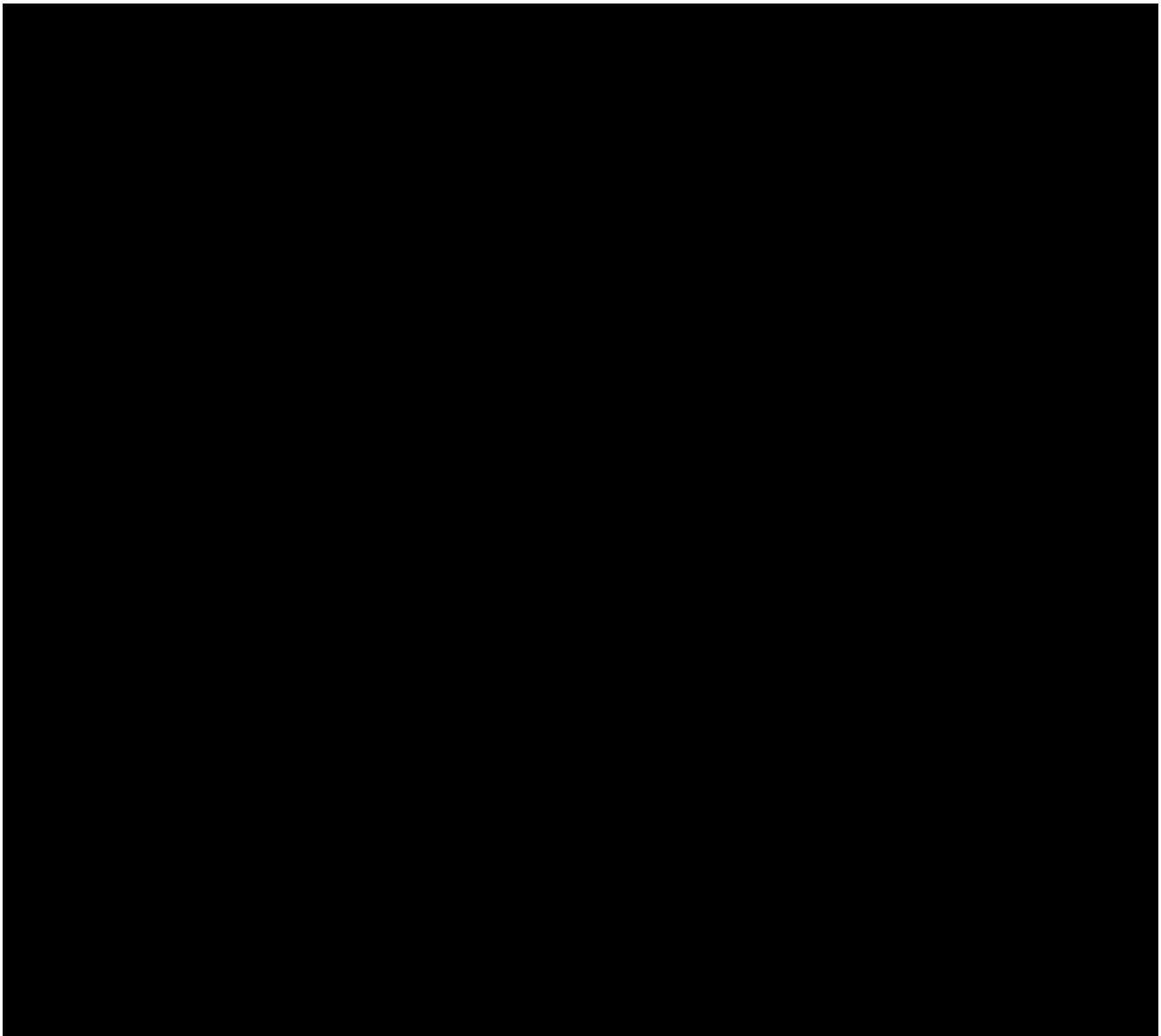
Nota di iscrizione

UTC: 2014-09-18T11:20:42.574636+02:00

Registro generale n. 11940

Registro particolare n. 1938

Presentazione n. 62 del 18/09/2014



Ispezione telematica

Richiedente



n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1938 del 18/09/2014

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

*Comunicazione n. 2509 del 13/10/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/10/2022.
Cancellazione totale eseguita in data 07/11/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

Richiedente



n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25832

Registro particolare n. 15447

Presentazione n. 4 del 24/12/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 23/12/2004

Numero di repertorio 4257/390

Notaio

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G650 - PIEVE PORTO MORONE (PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 606 Subalterno 2

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA XXIV MAGGIO

N. civico -

Piano T

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25832

Registro particolare n. 15447

Presentazione n. 4 del 24/12/2004

Sezione C - Soggetti

A favore

So

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21718

Registro particolare n. 12791

Presentazione n. 83 del 22/08/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 03/08/2006

Numero di repertorio 17238/1835

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, 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 G650 - PIEVE PORTO MORONE (PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 606 Subalterno 2

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA XXIV MAGGIO


N. civico -

Piano T

Ispezione telematica

n. T1 101962 del 08/05/2026

Inizio ispezione 08/05/2026 16:29:19

Richiedente 

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21718

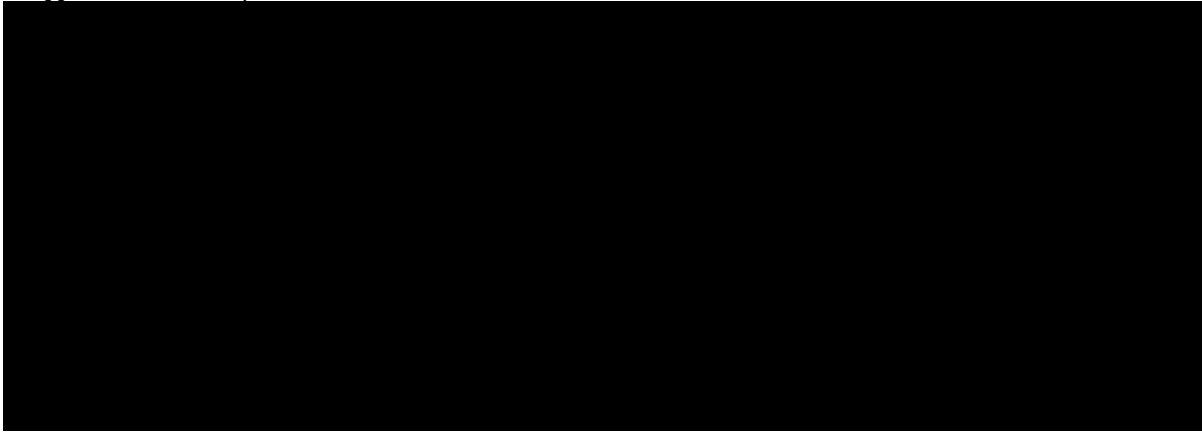
Registro particolare n. 12791

Presentazione n. 83 del 22/08/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

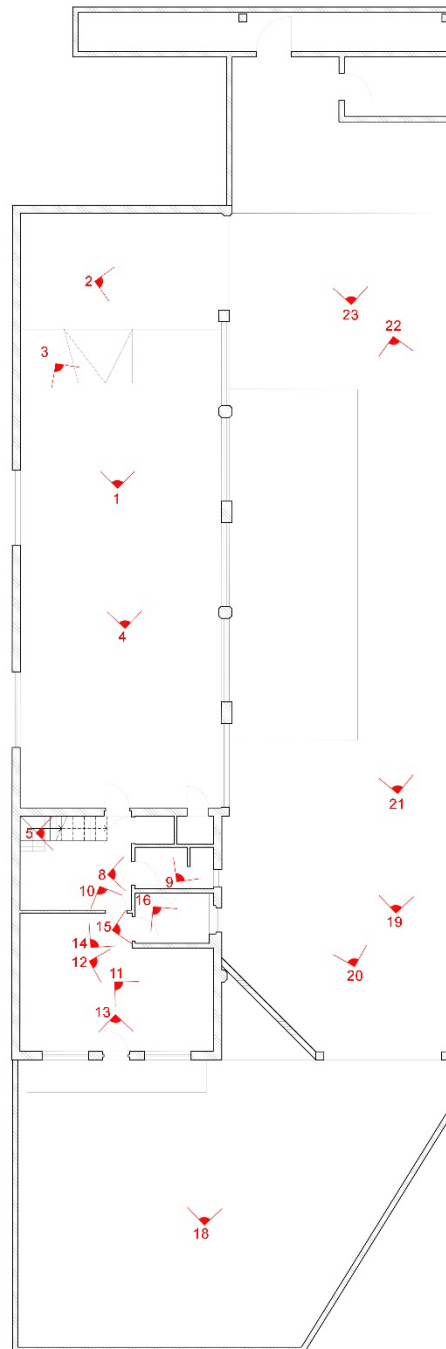


Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

COMUNE DI PIEVE PORTO MORONE – VIA VENTIQUATTRO MAGGIO 33
RELAZIONE FOTOGRAFICA



Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Navigatore con punti di vista

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 1



Foto 2

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 3



Foto 4

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 5



Foto 6

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 7



Foto 8

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 9

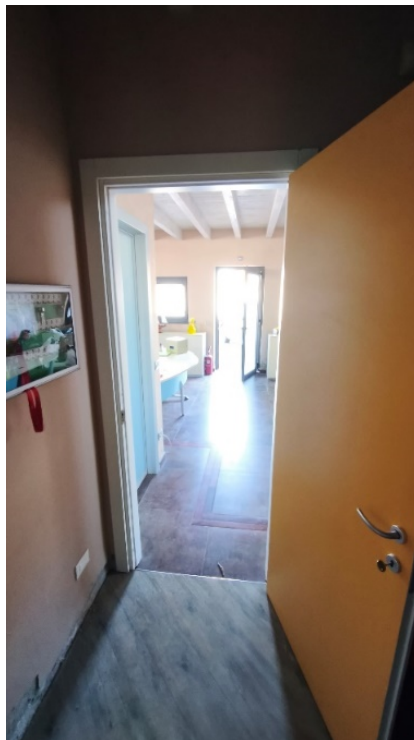
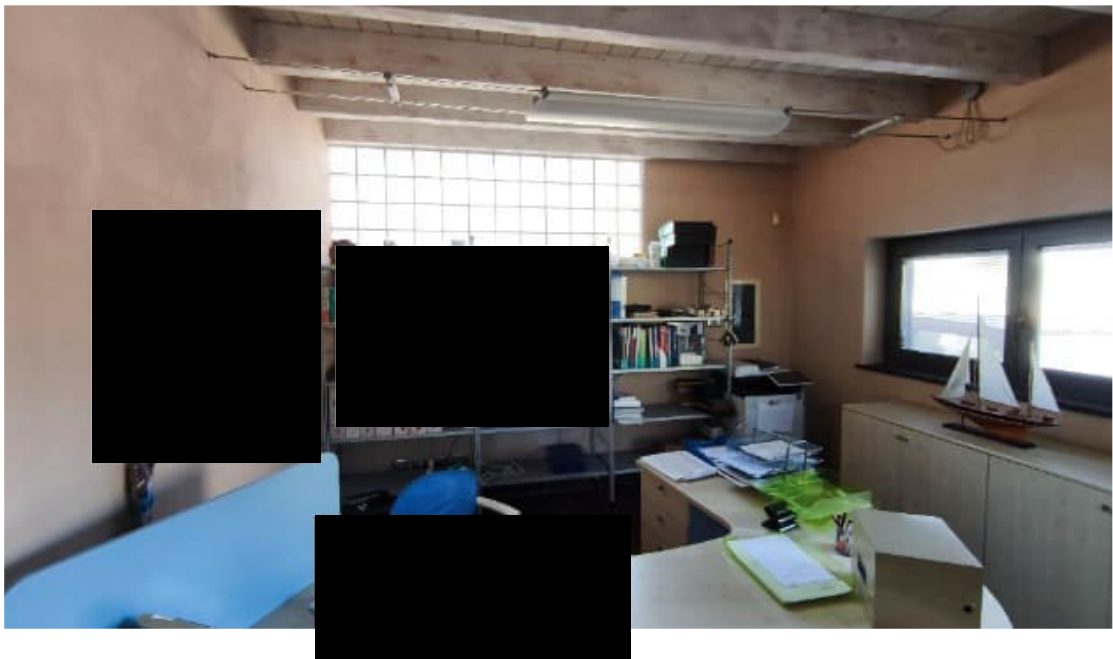


Foto 10

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 11



Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 13



Foto 14

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 15



Foto 16

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 17



Foto 18

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 19



Foto 20

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 21



Foto 22

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 23



Foto 24

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 25



Foto 26

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu

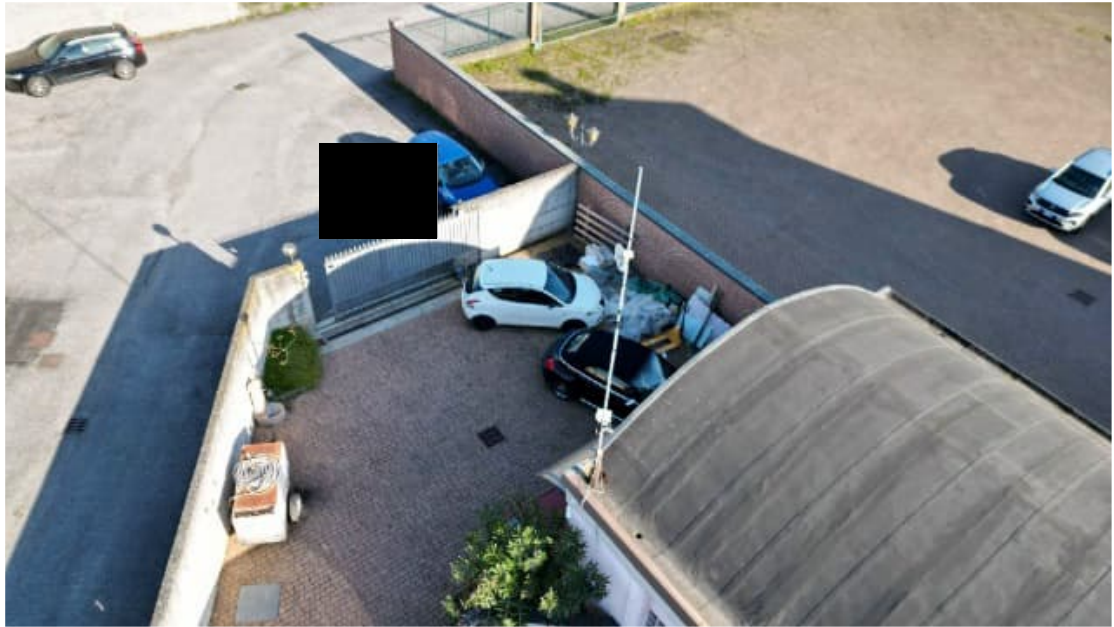


Foto 27



Foto 28

Ing. CARLO MARIA ZUCCHI
ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
Calcoli Strutturali
Antincendio
Esperto CasaClima
Pratiche catastali
Certificatore energetico
Via Fratelli Marozzi n. 4 - 27100 Pavia – Italia
Tel 349.3127399
C.F. ZCCCLM81E15D142Z
P.Iva 01501130197
E-mail: carlo.zucchi@hotmail.it
Pec: carlomaria.zucchi1@ingpec.eu



Foto 29

Pavia, 11/05/2026

Ing. Carlo Maria Zucchi

