

ARCH. GIUSEPPE LORIS MARCHIORATO

# PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO**

**n° 1117/2014**

**Giudice Delegato Dott.ssa Irene Lupo**

**Curatore Fallimentare Avv. Salvatore Marceca**

# INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	pag. 03
<b>2. MANDATO</b>	pag. 03
<b>3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	pag. 03
<b>4. DATI CATASTALI</b>	pag. 04
<b>5. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b>	pag. 04
<b>6. ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI</b>	pag. 05
- Provenienza	
- Iscrizioni	
- Regolarità	
<b>7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	pag. 06
- Considerazioni economiche	
- Stima	
<b>8. ALLEGATI</b>	pag. 09
- Allegato 1 Documentazione fotografica	
- Allegato 2 Planimetria catastale unità immobiliare	
- Allegato 3 Estratto di mappa	
- Allegato 4 Inquadramento territoriale	
- Allegato 5 Autorizzazione/Ordinanza in sanatoria	
- Allegato 6 Visure, iscrizioni	

## 1. PREMESSA

Il curatore fallimentare, Avv. **Salvatore Marceca**, mi informava di essere stato nominato, in data 26-02-2020 dalla S.V.I., quale perito estimatore nella presente procedura fallimentare :

**FALLIMENTO**

- n° **1117/2014**

## 2. MANDATO

Sostanzialmente il perito incaricato deve verificare e stimare:

- il valore commerciale di un immobile sito in Comune di Papozze (RO) costituito da un'abitazione e relativo giardino pertinenziale.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In accordo con il curatore fallimentare, Avv. **Salvatore Marceca** e la società **Gobid srl**, il sopralluogo all'immobile oggetto della presente perizia, è stato fissato per il giorno 14 Ottobre 2020 alle ore 10,30.

Come anticipato al punto 2, la proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, è costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, si trova in via Rotta (foto n°1) in comune di Papozze (RO); l'abitazione, in accordo con la proprietà, è attualmente occupata da un nucleo familiare, con grado parentale; tale occupazione è limitata nel tempo fino a completamento dei lavori di ristrutturazione di un altro edificio di proprietà degli affittuari.

L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica dell'abitato di Papozze ed è disposta su due livelli fuori terra e più precisamente piano Terra e piano Primo; al piano Terra si trova la zona giorno mentre al piano Primo è collocata la zona notte.

Nel corso del sopralluogo in Via Rotta, si è proceduto ad ispezionare i luoghi, ad effettuare alcuni rilievi metrici e fotografici nonché ad ascoltare l'affittuario per quanto concerne la situazione esistente dell'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_

## DATI CATASTALI:

Da accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio, i beni immobili in valutazione sono attualmente individuati al Catasto fabbricati del Comune di Papozze (RO) come segue:

### 1) Abitazione

- **Fg. 9, particella 250**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 88 mq. (81 mq. escluse aree scoperte), Rendita € 116,20, via Rotta 29, piano T - 1;

La documentazione catastale è riunita negli Allegati n°2 e n°3.

## 5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### **Abitazione**

Come già specificato e visibile nell'allegato 4, l'unità immobiliare si trova in una zona periferica del centro abitato di Papozze, si tratta di un edificio di 2 piani fuori terra edificato da più di ottant'anni; la costruzione è dotata di uno spazio pertinenziale ad uso giardino ed orto di discrete dimensioni con accesso carraio e pedonale dalla strada di via Rotta (foto n°1 e n°2).

La porta d'ingresso all'abitazione sul lato Nord dell'edificio, immette in un locale adibito ad uso pranzo-soggiorno (sup. netta mq. 29,43 - foto n°8 e 9) e attraverso le scale, poste frontalmente alla porta d'ingresso, al piano superiore dove è collocata la zona notte; la sala da pranzo è collegata direttamente alla zona cucina (sup. netta mq. 11,48 foto n°10) attraverso due aperture prive di serramento e da questa si accede per mezzo di un piccolo disimpegno (sup. netta mq. 1,25 foto n°11) ad un locale accessorio ad uso disbrigo (foto n°12) ed al bagno (sup. netta mq. 4,60 foto n°13); è possibile anche accedere dalla cucina al giardino restrostante attraversando uno spazio coperto da una tettoia (sup. netta mq. 15,84) con caratteristiche di precarietà (foto n°6).

Il locale ad uso disbrigo (sup. netta mq. 11,81) di forma rettangolare, permette di accedere dal suo interno ad un ulteriore piccolo vano (foto n°14) sempre ad uso simile (sup. netta mq. 1,58).

Salendo le scale (foto n°15 e n°16) si giunge al piano Primo nel disimpegno (foto n°17) della zona notte (sup. netta mq. 0,74) di ridottissime dimensioni dal quale si accede poi alla camera matrimoniale (foto n°19) con una discreta superficie (sup. netta mq. 15,94) e dotata di due aperture finestrate sulla parete perimetrale Ovest, al locale ad uso bagno (sup. netta mq. 2,15) privo di apertura finestrata (foto n°18) ed ad un altro locale (attualmente ad uso camera con sup. netta mq. 8,39) con finestra sulla parete Nord dell'edificio (foto n°20).

## 6 ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI

### Provenienza

Gli immobili oggetto della presente stima che ora risultano di proprietà della sig.ra ' , sono derivati alla stessa, per 1/2 della proprietà, con Denuncia del 02-09-2005 (nei passaggi per causa di morte) protocollo n° RO0069410 in atti dal 03-10-2006 Registrazione UR sede di Monza Volume 58 n°63 del 28-06-2006 (successione di Tecchiati Alfredo, padre, n° 5560.1/2006) e per la proprietà intera con Atto notarile pubblico per causa di morte (accettazione espressa di eredità) in data 11-09-2019, Notaio Sapuppo Stefano con sede in Binasco (MI), repertorio n°15017/10717 (successione di Romagnoli Egle Bianca, madre).

### Iscrizioni

Dall'esame e dai confronti effettuati sulla documentazione acquisita presso la Conservatoria, ufficio provinciale di Rovigo è risultato che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Udine repertorio n° 2322 del 19/10/2011), Nota di Iscrizione Reg. generale n° 10338, Reg. particolare n° 1909, presentazione n°37 del 15/11/2011 – richiedente Hypo Alpe Adria Bank s.p.a., via Marinoni 55, Udine.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Modena, repertorio n° 1812 del 17/06/2008), Nota di Iscrizione Reg. generale n°1411, Reg. particolare n° 192, presentazione n° 13 del 16/02/2012 – richiedente Avv. Michele Casalini, via Verdi 18, Rovigo.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Modena , repertorio n° 1818 del 17/06/2008), Nota di Iscrizione Reg. generale n°1412, Reg. particolare n° 193, presentazione n° 14 del 16/02/2012 – richiedente Avv. Michele Casalini, via Verdi 18, Rovigo.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento (Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, repertorio n° 1496 del 25/03/2019, Nota di trascrizione Reg. generale n°2721, Reg. particolare n°1921, presentazione n° 1 del 25/03/2019. - richiedente Avv. Marceca , via Santa Sofia 14, Milano.

### Regolarità

Nei riguardi della regolarità degli immobili in oggetto, si è potuto appurare quanto segue.

L'abitazione di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ allo stato attuale presenta alcune difformità

interne rispetto alla documentazione catastale (costituita dalle planimetrie delle unità immobiliari recuperate presso l'Agenzia del Territorio) dovute a modifiche apportate dai proprietari nel corso degli anni, eseguite parzialmente in presenza di titoli edilizi abilitativi.

La verifica fra il rilievo dello stato attuale e le planimetrie catastali evidenziano una sostanziale conformità rispetto alle dimensioni esterne dell'unità immobiliare ed alle forature esistenti (finestre e porte finestre) con esclusione delle modifiche interne apportate, sia per quanto riguarda le destinazioni dei locali che per la suddivisione degli stessi.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Papozze, mediante consultazione dei registri cartacei delle pratiche edilizie, è stato possibile recuperare solo una pratica edilizia presente agli atti, la n° 28/99; trattasi di un'autorizzazione in sanatoria (Ordinanza n°4/2000 del 24/01/2000, prot. N° 271, vedi allegato n°5) per la realizzazione della tettoia/pensilina in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione, dalla quale però non è possibile avere riscontro oggettivo delle opere interne e delle destinazioni dei locali.

Emerge comunque dalla documentazione fotografica, allegata alla richiesta di sanatoria, che la sistemazione/ristrutturazione dell'edificio (di cui non è possibile recuperare documentazione in Comune), sia stata effettuata anteriormente alla presentazione della richiesta della suddetta sanatoria avvenuta in data 10/12/1999.

Vi è peraltro una situazione catastale che deve essere regolarizzata sia al Catasto Terreni (mappa catastale) che al Catasto Fabbricati (scheda planimetrica), alla luce dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, conseguenza delle modifiche introdotte nella ristrutturazione dell'edificio e delle dimensioni dell'area pertinenziale di utilizzo esclusivo della stessa unità immobiliare (parte del giardino pertinenziale utilizzato ricade in altro mappale).

## **8 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### Considerazioni economiche

Il criterio di stima dei fabbricati è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della superficie commerciale, della qualità, della tipologia dell'edificio, dello stato attuale di finitura e manutenzione dell'immobile, della dotazione impiantistica, dei servizi, dei collegamenti, del contesto ambientale ed economico, dei fattori di zonizzazione urbanistica e della possibilità di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare.

Nello specifico il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da scambi piuttosto ridotti; ciò è dovuto a diversi fattori, ma essenzialmente riconducibili alle seguenti situazioni: negli ultimi due

anni si è avuta una costante e diffusa contrazione della domanda a causa del perdurare della crisi del settore immobiliare, della situazione economica generale, della scarsa liquidità e della non trascurabile incidenza delle tassazioni sulle case, condizioni che hanno comportato un ridimensionamento e un continuo sensibile calo dei valori e degli scambi delle costruzioni, in particolare nel contesto geografico ed insediativo in cui è situato il comune di Papozze.

L'insieme di queste condizioni ha determinato incertezza e sfiducia nei compratori che preferiscono assumere un atteggiamento decisamente prudente ed attendista.

Entrando nel merito della valutazione, la stima è condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore degli immobili si ottiene moltiplicando la quotazione per la Superficie commerciale: si precisa che il sottoscritto intende per Superficie commerciale quella ottenuta, sommando alla superficie lorda (comprensiva dei muri) dell'unità abitativa, l'area delle pertinenze moltiplicate per opportuni parametri di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, tettoie, balconi e terrazzi se comunicanti con i vani principali, 15% se non comunicanti;
- 50% per pertinenze accessorie (cantinole, soffitte, garage, ecc).

Fatte queste premesse, sulla base dei prezzi, di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del Territorio, dopo aver effettuato anche un'indagine per individuare, verificare e confrontare i valori medi di unità immobiliari analoghe (per tipologia, qualità, consistenza, ubicazione e contesto) a quelle oggetto della presente stima, lo scrivente ha riscontrato un valore oscillante tra il minimo e il massimo sotto riportato:

– da un minimo di 450,00 €/mq ed un massimo di 650,00 €/mq. per Superficie commerciale di unità immobiliari di tipo residenziale.

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili in normale stato conservativo e buone condizioni, vale a dire immediatamente abitabili, condizione che risulta essere quella dell'immobile visionato.

Richiamate tutte le precedenti considerazioni economiche, sottolineato l'attuale momento critico del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, considerate le condizioni di manutenzione, la necessità di regolarizzare lo stato di fatto dell'esistente presso il Catasto ed il Comune e la presenza di un nucleo familiare, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per gli immobili la media fra il valore minimo e quello massimo, ottenendo la seguente quotazione di partenza:

$(450,00 \text{ €/mq} + 650,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = \mathbf{550,00 \text{ €/mq.}}$  per Superficie commerciale.

## Stima

Passando alla stima dei beni, la valutazione dell'immobile è ottenuta moltiplicando la quotazione unitaria sopra fissata per la Superficie Commerciale dell'unità abitativa che è ottenuta sommando alla superficie lorda dell'appartamento (pari alla superficie netta aumentata di quella dei muri) l'area delle pertinenze e superfici scoperte paramtrate con i coefficienti di ragguglio sopra indicati.

Dalle misure effettuate sulle planimetrie, verificate durante il sopralluogo ed in seguito alla restituzione del rilievo, il sottoscritto ha ottenuto i valori di superficie commerciale riportati nella seguente Tabella:

### **Tabella Superfici Commerciali**

Descrizione		Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq.)
Appartamento T.-1°	mapp. 9	118,20	100%	118,20
Tettoia T.	mapp. 9	017,00	30%	005,10
Scoperto* T.	mapp. 9	300,00	10%	030,00

\* si considera solo la superficie rientrante nel mappale 250

**Totale Superficie Commerciale equivalente dell'unità abitativa = mq. 153,30**

### **Tabella Valutazione Unità Immobiliare**

Tipologia	Individuazione Catastale			Ubicazione e note	Valore di stima
	Fg.	Particella	Sub		
Abitazione	9	250	-----	Via Rotta, 29	Euro <b>84.315,00</b>

Concludendo, il valore globale degli immobili valutati nella presente perizia è pari a: **€ 84.315,00.**






Marostica, **19 Dicembre 2020**

Il Professionista incaricato  
arch. **Giuseppe Loris Marchiorato**



# ALLEGATO 1

## - Documentazione fotografica

<p>Foto 1</p> <p>Vista da Nord/Est in Via Rotta</p>	
<p>Foto</p> <p>Vista da Nord/Ovest in Via Rotta</p>	
<p>Foto 3</p> <p>Vista da Est in Via Rotta</p>	
<p>Foto 4</p> <p>Vista da Sud/Est</p>	
<p>Foto 5</p> <p>Vista da Sud</p>	



<p>Foto 6</p> <p>Vista da Sud - particolare</p>	
<p>Foto 7</p> <p>Ingresso pedonale</p>	
<p>Foto 8</p> <p>Locale pranzo-soggiorno (zona soggiorno)</p>	
<p>Foto 9</p> <p>Locale pranzo-soggiorno (zona pranzo)</p>	
<p>Foto 10</p> <p>Locale cucinino</p>	

Foto 11  
Locale disimpegno

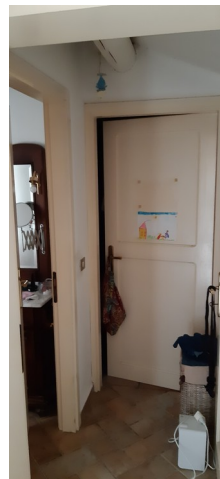


Foto 12  
Locale ripostiglio/disbrigo



Foto 13  
Locale bagno

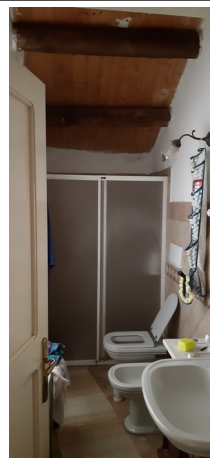


Foto 14  
Porta d'accesso locale accessorio piccolo



Foto 15

Vista scale p.T./p.1°

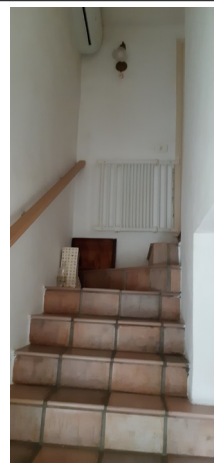


Foto 16

Vista scale p. T./p. 1°



Foto 17

Vista disimpegno p. 1°

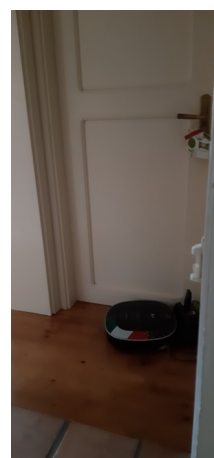


Foto 18

Locale bagno

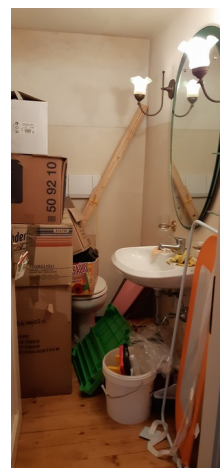


Foto 19

Locale camera matrimoniale



Foto 20

Locale  
(attualmente ad uso camera)



# ALLEGATO 2

## - Planimetria Catastale

Data presentazione: 17/11/1939 - Data: 07/08/2020

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(D. LEGGE 15 APRILE 1939 N. 452)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune di: Papoze Ditta: \_\_\_\_\_  
Via: Rotta N° 06 \_\_\_\_\_  
\* Seguire cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

AVVERTENZA  
L'adempimento deve essere  
completato entro il termine  
stabilito dal presente decreto  
e non oltre il termine di  
validita' dell'art. 1 del  
Decreto del 12 aprile 1939 N. 452.

COMUNE  
di  
Tallone di ris...  
DELLA  
**SCHEDA NUM. 1**  
70221

Ditta sopra intestata  
Ditta sopra intestata  
Via Rotta  
area cortiliva  
P. L.

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA 1:100  
Compilata da:  
\_\_\_\_\_  
iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_\_ Firma: Geom. Galbani

Ultima planimetria in atti 11-11-943

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di PAPOZZE (G323) - < Sez. Urb. : PAP - Foglio: 9 - Particella: 250 - Subalterno: 0 >  
VIA ROTTIA n. 29 piano: 1°-I;

# ALLEGATO 3

## - Estratto di mappa



## ALLEGATO 4

### - Inquadramento territoriale


Via Rotta 29 – Papozze (RO)





## ALLEGATO 5

### Autorizzazione/Ordinanza in sanatoria



**COMUNE DI PAPOZZE**  
Provincia di Rovigo  
Comune del Parco Regionale Veneto del Delta del Po  
C.A.P. 45010 - Tel. 0426/44230 - Fax 0426/44640 - Codice fiscale 81001580299 - Partita IVA 00226990299  
E-Mail: papozze@gal.adigecolli.it

Prot. n.271 li 24/01/2000

**ORDINANZA N. 4/2000**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

VISTA la richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria presentata in data 10/12/1999 al n. 4817 di prot. di questo Ente dal Sig. **TECCHIATI ALFREDO**, nato a Papozze il 13/04/1920 (c.f. TCC LRD 20D13 G323H), residente a Sesto S. Giovanni ( MI ) Viale Edison n° 448, proprietario dell'immobile ad uso civile abitazione sito in Papozze in via Rotta n. 29, con la quale richiedeva l'autorizzazione alla sostituzione di una pensilina delle dimensioni di mt. 1,20 x 3,70;

CONSIDERATO che i suddetti lavori edilizi abusivi rientrano nella fattispecie di cui all'art. 10 della Legge 28/02/1985, n. 47 e all'art. 94, primo comma, della L.R.27/06/1985, n. 61;

VISTO che ai sensi dei sopracitati artt. L'esecuzione in assenza di autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila;

RITENUTO che con l'esecuzione delle opere non sia aumentato il valore venale dell'immobile e che risulti pertanto applicabile la sanzione nella misura minima di lire cinquecentomila;

VISTO l'art. 10 della Legge 28/02/1985, n. 47;

VISTO l'art. 94, comma primo, della Legge Regionale 27/06/1985, n. 61,

**DISPONE**

L'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 10 della Legge 28/02/1985, n. 47 e all'art. 94, comma primo, della Legge Regionale 27/06/1985, n. 61, determinata secondo i criteri degli stessi artt. Di legge in lire cinquecentomila da corrispondere a favore del Comune di Papozze;

**INGIUNGE**

Al Sig. Tecchiati Alfredo, in premessa meglio generalizzato, di pagare la somma di lire cinquecentomila, da corrispondere a favore del Comune di Papozze, Servizio di Tesoreria, come da allegato bollettino di versamento in c/c postale n. 11189453, entro 30 giorni (trenta) dalla data di notifica del presente provvedimento.


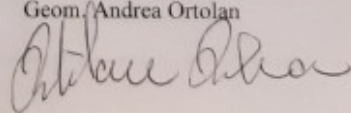
**AVVERTE**

Che in caso di mancato pagamento della sanzione nei termini indicati si procederà a riscossione coattiva ai sensi di legge con addebito di oneri e spese.

Si avverte inoltre che contro la presente ordinanza gli interessati possono presentare ricorso:

- Entro 60 giorni dalla notifica del presente provvedimento al tribunale amministrativo regionale nei termini e modi previsti dall'art. 2 e seguenti della legge 06/12/1971, n. 1034;
- Entro 120 giorni dalla notifica del presente provvedimento al Presidente della Repubblica nei termini e modi previsti dall'art. 8 e seguenti della legge 24/11/1971, n. 1199;

L'Agente di Polizia Municipale è incaricato della vigilanza per l'esecuzione del presente provvedimento.

 **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Geom. Andrea Ortolan  


## ALLEGATO 6

### Visure Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Udine repertorio n° 2322 del 19/10/2011), Nota di Iscrizione Reg. generale n° 10338, Reg. particolare n°1909, presentazione n°37 del 15/11/2011.



### Ispezione ipotecaria

Data 16/10/2020 Ora 09:39:59

Pag. 1 - segue

#### Ispezione telematica

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

#### Nota di iscrizione

Registro generale n. 10338

Registro particolare n. 1909

Presentazione n. 37 del 15/11/2011

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2322
Data	19/10/2011	Codice fiscale	800 166 40304
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI UDINE		
Sede	UDINE (UD)		

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

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 11.068,60	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
	Spese	Totale	€ 22.000,00

#### Altri dati

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

Richiedente HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.  
Indirizzo VIA MARINONI 55 - UDINE

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	G323 - PAPOZZE (RO)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	PAP      Foglio 9	Particella	250	Subalterno	-
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA ROTTA			N. civico	29
Piano	T/1				

### Ispezione telematica

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 10338

Registro particolare n. 1909

Presentazione n. 37 del 15/11/2011

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.

Sede UDINE (UD)

Codice fiscale 01452770306

Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome TECCHIATI

Nome LINA

Nata il 05/04/1952 a MONZA (MI)

Sesso F Codice fiscale TCC LNI 52D45 F704 A

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

Per la quota di 1/2

## 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 PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHÉ ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B. SI ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE CIRCA L'ESATTEZZA DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NELLA PRESENTE FORMALITÀ. SI CHIEDE LA TASSAZIONE IN MISURA FISSA IN QUANTO L'IMPOSTA IPOTECARIA PROPORZIONALE È STATA ASSOLTA CON L'ISCRIZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO CIRCOSCRIZIONE 2 DI CUI SI ALLEGA Duplicato di Quietanza.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Modena, repertorio n° 1812 del 17/06/2008), Nota di Iscrizione Reg. generale n°1411, Reg. particolare n° 192, presentazione n° 13 del 16/02/2012.

---

### Ispezione telematica

n. T1 36719 del 16/10/2020  
Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01  
Tassa versata € 3,60

Richiedente PZZRNZ

---

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 1411  
Registro particolare n. 192 Presentazione n. 13 del 16/02/2012

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1812
Data	17/06/2008	Codice fiscale	800 136 10367
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MODENA		
Sede	MODENA (MO)		

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 95.648,00	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Spese	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 140.000,00

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente AVV. MICHELE CASALINI  
Indirizzo ROVIGO - VIA VERDI 18

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	G323 - PAPOZZE (RO)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	9	Particella	250
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE			Consistenza	4,5 vani
				Subalterno	-

---

**Ispezione telematica**

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 1411

Registro particolare n. 192

Presentazione n. 13 del 16/02/2012

---

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C.

Sede MODENA (MO)

Codice fiscale 01153230360

Domicilio ipotecario eletto

AVV. MICHELE CASALINI

-ROVIGO- VIA VERDI 18

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

Per la quota di 1/2

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome TECCHIATI

Nome LINA

Nata il 05/04/1952 a MONZA (MI)

Sesso F Codice fiscale TCC LNI 52D45 F704 A

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

Per la quota di 1/2

---

**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)

SI PRESENTA IN ESTENSIONE IN QUANTO L'IMPOSTA PRINCIPALE E' STATA PAGATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2 - SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Pubblico ufficiale Tribunale di Modena, repertorio n° 1818 del 17/06/2008), Nota di Iscrizione Reg. generale n°1412, Reg. particolare n° 193, presentazione n° 14 del 16/02/2012 – richiedente Avv. Michele Casalini, via Verdi 18, Rovigo.

---

**Ispezione telematica**

n. TI 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 1412

Registro particolare n. 193

Presentazione n. 14 del 16/02/2012

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1818
Data	17/06/2008	Codice fiscale	800 136 10367
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MODENA		
Sede	MODENA (MO)		

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 70.000,00	Tasso interesse annuale	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 85.000,00

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente **AVV. MICHELE CASALINI**  
Indirizzo **ROVIGO - VIA VERDI 18**

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1		
Comune	G323 - PAPOZZE (RO)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 9	Particella 250      Subalterno -
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE		Consistenza 4,5 vani

---

### Ispezione telematica

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 1412

Registro particolare n. 193

Presentazione n. 14 del 16/02/2012

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C.

Sede MODENA (MO)

Codice fiscale 01153230360

Domicilio ipotecario eletto AVV. MICHELE CASALINI  
-ROVIGO-VIA VERDI 18

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

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome TECCHIATI

Nome LINA

Nata il 05/04/1952 a MONZA (MI)

Sesso F Codice fiscale TCC LNI 52D45 F704 A

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

Per la quota di 1/2

---

## 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)

SI PRESENTA IN ESTENSIONE IN QUANTO L'IMPOSTA PRINCIPALE E' STATA PAGATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 2 - SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA

Sentenza Dichiarativa di Fallimento (Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, repertorio n° 1496 del 25/03/2019, Nota di trascrizione Reg. generale n°2721, Reg. particolare n°1921, presentazione n° 1 del 25/03/2019. - richiedente Avv. Marceca, via Santa Sofia 14, Milano.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2721

Registro particolare n. 1921

Presentazione n. 1 del 25/03/2019

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 18/12/2014  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO  
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 1496  
Codice fiscale 801 514 30156

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente Indirizzo AVV. SALVATORE MARCECA  
VIA SANTA SOFIA N. 14 - MILANO

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

Comune G323 - PAPOZZE (RO)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana PAP Foglio 9 Particella 250 Subalterno -  
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 4,5 vani  
Indirizzo VIA ROTTA N. civico 29  
Piano T-1



---

### Ispezione telematica

n. T1 36719 del 16/10/2020

Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01

Richiedente PZZRNZ

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 2721

Registro particolare n. 1921

Presentazione n. 1 del 25/03/2019

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO TECCHIATI LINA

Sede

Codice fiscale -

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

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome TECCHIATI

Nome LINA

Nata il 05/04/1952 a MONZA (MI)

Sesso F Codice fiscale TCC LNI 52D45 F704 A

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

Per la quota di 1/2

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE LA PARTITA IVA DELL'IMPRESA INDIVIDUALE TECCHIATI LINA E' 02155920966E CHE TECCHIATI LINA E' NATA A MONZA IL 5/4/1952 CODICE FISCALE TCC LNI 52D45 F704ASI SOLLEVA IL SIGNOR CONSERVATORE DEI REG ISTRIMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO

Atto notarile pubblico per causa di morte (accettazione espressa di eredità) in data 11-09-2019, Notaio Sapuppo Stefano con sede in Binasco (MI), repertorio n°15017/10717 (successione di Romagnoli Egle Bianca, madre).

### Ispezione telematica

	n. T1 36719 del 16/10/2020
	Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01
Richiedente PZZRNZ	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2019-09-12T15:17:53.596717+02:00
Registro generale n. 7551	
Registro particolare n. 5165	Presentazione n. 15 del 13/09/2019

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	11/09/2019	Numero di repertorio 15017/10717
Notaio	SAPUPPO STEFANO	Codice fiscale SPP SFN 62T28 C351 K
Sede	BINASCO (MI)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica	NO
Atto mortis causa	Data di morte 30/09/2016 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato -

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

#### Dati riepilogativi

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

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune	G323 - PAPOZZE (RO)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	PAP Foglio 9	Particella	250	Subalterno -
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	Consistenza	4,5 vani	
Indirizzo	VIA ROTTA			N. civico 29
Piano	T-1			

---

**Ispezione telematica**

	n. T1 36719 del 16/10/2020
	Inizio ispezione 16/10/2020 09:34:01
Richiedente PZZRNZ	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2019-09-12T15:17:53.596717+02:00
Registro generale n. 7551	
Registro particolare n. 5165	Presentazione n. 15 del 13/09/2019

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Cognome TECCHIATI Nome LINA  
Nata il 05/04/1952 a MONZA (MI)  
Sesso F Codice fiscale TCC LNI 52D45 F704 A  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome ROMAGNOLI Nome EGLE BIANCA  
Nata il 18/02/1927 a ADRIA (RO)  
Sesso F Codice fiscale RMG GBN 27B58 A059 N  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

LA SIGNORA ROMAGNOLI EGLE BIANCA, NATA AD ADRIA (RO) IL 18 FEBBRAIO 1927, CODICE FISCALE RMG GBN 27B58 A059N, CON ULTIMO DOMICILIO IN LISSONE, DECEDUTA IN LISSONE (MB) IN DATA 30 SETTEMBRE 2016, SENZA LASCIARE DISPOSIZIONI DI ULTIMA VOLONTA', DEVOLUTASI L'EREDITA' IN TAL MODO A FAVORE DELLA FIGLIA SIGNORA TECCHIATI LINA NATA A MONZA IL 5 APRILE 1952 CODICE FISCALE TCCLNI52D45F704A.