

TRIBUNALE DI ROVIGO
Sezione Civile

GIUDIZIO DI DIVISIONE

R.G.n.1932_2024

rettifica all'elaborato peritale depositato in data 27.02.2025

riferimento

Esecuzione Immobiliare

n° Gen. Rep. **81/2024**

depositata in data 14 ottobre 2024

promossa da:

Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc.Coop.

contro:

[REDACTED]

--- *** ---

Giudice:

Dott.Marco Pesoli

Custode Giudiziario:

I.V.G. Rovigo

Delegato alla vendita:

Dott.Riccardo Ghirelli



Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – geomtramassimochiarelli@gmail.com - p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it

codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13

NOTE INTRODUTTIVE

Premesso che:

- ▶ lo scrivente, in data 14.10.2024, ha depositato il rapporto di stima relativa ai beni siti ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Adria – Via Terranova n.14, acquisiti alla procedura esecutiva n.81_2024, promossa da Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc.Coop. contro ██████████;
- ▶ all'udienza del 15.11.2024, considerato che il creditore procedente, in ragione della indivisibilità del bene, ha chiesto la vendita dell'intero in sede di giudizio divisionale, così come i comproprietari non esecutati con la corresponsione del valore della quota a seguito della liquidazione, il Giudice dell'esecuzione ha sospeso la procedura ed ha disposto la divisione, demandando al Dott.Riccardo Ghirelli (delegato alla vendita) la predisposizione della minuta dell'ordinanza divisionale;
- ▶ con successiva ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto il giudizio di divisione, sospendendo il procedimento esecutivo fino alla definizione del giudizio medesimo;
- ▶ in data 27.02.2025 è stato depositato l'elaborato peritale inerente il giudizio di divisione in oggetto;
- ▶ all'udienza del 02.04.2025, il CTU ha evidenziato al G.E. la presenza di un refuso a pagina 7 dell'elaborato peritale – paragrafo 8.6 - Prezzo a base d'asta dei diritti oggetto di vendita - nel punto in cui è stato indicato

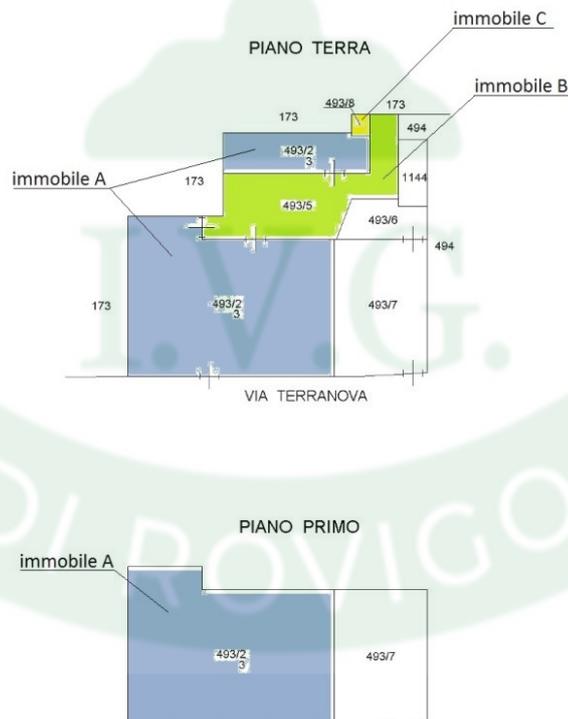
- Quota di 1/3 della p.p. unità immobiliari sub.2-3 (graffati) e 8 (cat.A/3 – F/1)		
€.95.000,00 - €.343,23 = €.88.678,45	=	€.94.656,77
anziché		
- Quota di 1/3 della p.p. unità immobiliari sub.2-3 (graffati) e 8 (cat.A/3 – F/1)		
€.95.000,00 - €.343,23 = €.94.656,77	=	€.94.656,77

tutto ciò premesso, come disposto dal G.E., lo scrivente predisponendo il presente elaborato peritale a rettifica di quello depositato in data 27.02.2025, in ossequio all'incarico affidatogli, evidenzia quanto segue:

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto della presente sono costituiti da un fabbricato ad uso civile abitazione del tipo in linea ed elevato su due piani fuori terra con retrostanti corpi accessori staccati ed area scoperta di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo – Comune di Adria – Via Terranova n.14.

I beni di cui sopra, nella relazione di stima sono stati identificati con "Immobilabile A" il fabbricato principale con accessorio retrostante, "Immobilabile B" l'area urbana e "Immobilabile C" il corpo accessorio staccato ad uso cantina.



2.INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali, i cespiti risultano essere così censiti:

IMMOBILE A**Catasto Fabbricati:**

Comune di Adria – Sezione di Adria

In ditta

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

CATASTO FABBRICATI												
Comune di Adria												
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.	
AD	42	(493	3	Via Terranova 18 P.T.1			A3	2	8 vani	182 mq	404,90	
		(493	2									

Con diritti pro quota proporzionale sull'area di sedime, come sotto indicata:

Catasto Terreni:

Comune di Adria – Sezione di Adria

CATASTO TERRENI												
Comune di Adria												
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie								
	42	493	E.U.	00.01.47								

IMMOBILE B**Catasto Fabbricati:**

Comune di Adria – Sezione di Adria

In ditta

Proprietà 1/3*

Proprietà 1/3*

Proprietà 1/3*

(*)quota provvisoria da definirsi con atto notarile (nota in visura catastale)

CATASTO FABBRICATI												
Comune di Adria												
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.	
AD	42	493	5	Via Terranova 18 P.T			F1		25 mq.			

Con diritti pro quota proporzionale sull'area di sedime, come sotto indicata:

Catasto Terreni:

Comune di Adria – Sezione di Adria

CATASTO TERRENI												
Comune di Adria												
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie								
	42	493	E.U.	00.01.47								

IMMOBILE C**Catasto Fabbricati:**

Comune di Adria – Sezione di Adria

In ditta

Proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI											
Comune di Adria											
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
AD	42	493	8	Via Terranova 18 P.T			C2	4	1 mq.	2 mq.	1,65

Con diritti pro quota proporzionale sull'area di sedime, come sotto indicata:

Catasto Terreni:

Comune di Adria – Sezione di Adria

CATASTO TERRENI											
Comune di Adria											
Sez.	Fg.	Part.	Qual.	Superficie							
	42	493	E.U.	00.01.47							

3.CONFINI

IMMOBILE A

Per la proprietà nel suo complesso, come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.494

E – Via Terranova

S – mapp.173

O – mapp.173

IMMOBILE B

Per la proprietà nel suo complesso, come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.494

E – Via Terranova

S – mapp.173

O – mapp.173

IMMOBILE C

Per la proprietà nel suo complesso, come indicati nell'estratto di mappa

N – mapp.494

E – Via Terranova

S – mapp.173

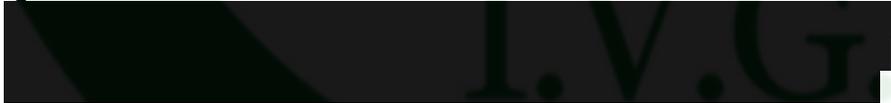
O – mapp.173

4.QUOTE DI DIRITTO E PROVENIENZE

Le quote di diritto del compendio immobiliare risultano essere:

IMMOBILE A

Quote di diritto



Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

Provenienza

a. denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Adria il 12.12.2012 den.n.726 vol.n.9990/12 e trascritta a Rovigo il 05.04.2013 R.P.n.1681 – R.G.n.2661, con la quale la ditta summenzionata ha acquisito le quote sopraindicate sull'immobile censito al C.F. al fg.AD/42 mapp.493 subb.2-3.

E' seguita l'accettazione di eredità con atto Notaio L.Penzo di Adria del 18.03.2015 rep.n.46120/21451, trascritto in data **25.03.2015 R.P.n.1666 – R.G.n.2239**

Nel quadro D della nota in oggetto si legge: "Si precisa che i [REDACTED] accettano per delazione della [REDACTED] deceduta il [REDACTED], la quota ad essa spettante pari ad 1/3. Si precisa inoltre che l'area urbana di cui al f.42 mappale 493 sub.6 deriva dall'ente urbano del mappale 493";

b. denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] dichiarazione di

successione registrata all'Ufficio del Registro di Adria il 26.04.2011 den.n.333 vol.n.9990/11 e trascritta a Rovigo il 07.09.2011 R.P.n.5252 – R.G.n.8373;

- c. atto di compravendita Notaio L.Pavan di Adria del 08.01.1966 rep.n.12450, registrato ad Adria il 13.01.1966 al n.102 vol.143, trascritto a Rovigo il 17.01.1966 R.P.n.204 – R.G.n.236, con il quale [REDACTED] acquista l'immobile con la sua identificazione originaria mappale 493 sub.2-694

IMMOBILE B

Quote di diritto

[REDACTED] Proprietà 1/3*
 [REDACTED] Proprietà 1/3*
 [REDACTED] Proprietà 1/3*

(*) quota provvisoria da definirsi con atto notarile (nota in visura catastale)

Provenienza

- a. denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Adria il 12.12.2012 den.n.726 vol.n.9990/12 e trascritta a Rovigo il 05.04.2013 R.P.n.1681 – R.G.n.2661, con la quale la ditta summenzionata ha acquisito le quote sopraindicate sull'immobile censito al C.F. al fg.AD/42 mapp.493 subb.2-3.

E' seguita l'accettazione di eredità con atto Notaio L.Penzo di Adria del 18.03.2015 rep.n.46120/21451, trascritto in data **25.03.2015 R.P.n.1666 – R.G.n.2239**

Nel quadro D della nota in oggetto si legge: "*Si precisa che i [REDACTED] accettano per delazione della [REDACTED], deceduta il [REDACTED] la quota ad essa spettante pari ad 1/3. Si precisa inoltre che l'area urbana di cui al f.42 mappale 493 sub.6 deriva dall'ente urbano del mappale 493*";

- b. denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Adria il 26.04.2011 den.n.333 vol.n.9990/11 e trascritta a Rovigo il 07.09.2011 R.P.n.5252 – R.G.n.8373;
- c. atto di compravendita Notaio L.Pavan di Adria del 08.01.1966 rep.n.12450, registrato ad Adria il 13.01.1966 al n.102 vol.143, trascritto a Rovigo il 17.01.1966 R.P.n.204 – R.G.n.236, con il quale [REDACTED] acquista l'immobile con la sua identificazione originaria mappale 493 sub.2-694

IMMOBILE C

Quota di diritto

[REDACTED] Proprietà 1/1

Provenienza

- a. atto di compravendita Notaio L.Penzo di Adria del 08.08.1997 rep.n.11944, trascritto a Rovigo il 05.09.1997 R.P.n.4763 – R.G.n.6817, con il quale [REDACTED] ha acquistato l'immobile identificato con il mappale 493 sub.1-694.

Con denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del 26.02.2015 pratica n.RO0015606 in atti dal 26.02.2015 – divisione (n.6711.1/2015), il mappale 493 sub.1 è stato suddiviso in mapp.493 sub.7 (abitazione) e mapp.493 sub.8 (cantina). Con successivo atto Notaio L.Penzo di Adria del 18.03.2015 rep.n.46120/21451, trascritto a Rovigo il 25.03.2015 R.P.n.1664 – R.G.2237, [REDACTED] vende a terzi il mapp.493 sub.7, mantenendo per sé il mapp.493 sub.8

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nell'ambito dell'incarico, è stato effettuato l'aggiornamento della situazione ipotecaria alla data del 21.02.2025.

Di seguito gli esiti:

[REDACTED]
Quota di 1/3 p.p. sui mapp. 493 subb.2-3 tra loro graffiati e 493 sub.5

Quota di 1/1 p.p. sul mapp.493 sub.8

IMMOBILE A - IMMOBILE B - IMMOBILE C

Ipoteca giudiziaria - attiva

iscrizione contro del 11.03.2024 – R.P.n.254 – R.G.n.2019

a favore di **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc.Coop.**

a carico di [REDACTED] sulla quota di 1/1 della p.p. sul bene identificato in Catasto al fg.AD/42, mapp.493, sub.8 e sulla quota indivisa di 1/3 sui beni identificati in Catasto al fg.AD/42, mapp.493, sub.5 e subb.2-3 tra loro graffati
derivante da decreto ingiuntivo
importo ipoteca: €20.000.000 - importo capitale: €5.749,44
atto giudiziario del Giudice di Pace di Rovigo del 19.12.2023 rep.n.7816/2023

Pignoramento

a favore di **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc.Coop.**

a carico di [REDACTED] sulla quota di 1/1 della p.p. sul bene identificato in Catasto al fg.AD/42, mapp.493, sub.8 e sulla quota indivisa di 1/3 sui beni identificati in Catasto al fg.AD/42, mapp.493, sub.5 e subb.2-3 tra loro graffati
derivante da verbale di pignoramento immobili
atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 06.05.2024 rep.n.1227/2024, trascritto a Rovigo in data 29.05.2024 ai nn.R.P.3254 - R.G.4409

Domanda Giudiziale ai sensi dell'art.600 CPC

derivante da domanda giudiziale
domanda giudiziale Tribunale di Rovigo in data 25.11.2024 rep.n.2883/2024, trascritto a Rovigo in data 08.01.2025 R.P.n.48 – R.G.n.67, trascritta sui beni oggetto della presente a favore e contro di [REDACTED]
[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

Quota di 1/3 p.p. sui mapp. 493 subb.2-3 tra loro graffati e 493 sub.5**IMMOBILE A - IMMOBILE B****Domanda Giudiziale ai sensi dell'art.600 CPC**

derivante da domanda giudiziale
domanda giudiziale Tribunale di Rovigo in data 25.11.2024 rep.n.2883/2024, trascritto a Rovigo in data 08.01.2025 R.P.n.48 – R.G.n.67, trascritta sui beni oggetto della presente a favore e contro di [REDACTED]
[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

Quota di 1/3 p.p. sui mapp. 493 subb.2-3 tra loro graffati e 493 sub.5**IMMOBILE A - IMMOBILE B****Domanda Giudiziale ai sensi dell'art.600 CPC**

derivante da domanda giudiziale
domanda giudiziale Tribunale di Rovigo in data 25.11.2024 rep.n.2883/2024, trascritto a Rovigo in data 08.01.2025 R.P.n.48 – R.G.n.67, trascritta sui beni oggetto della presente a favore e contro di [REDACTED]
[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

6.ALTRI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

I beni non risultano essere gravati da atti di asservimento urbanistico e nemmeno da servitù a favore e/o contro.

7. VALUTAZIONE CORPI

Nel contesto della presente, essendo stata disposta la vendita dell'intera piena proprietà dei beni acquisiti dalla procedura esecutiva n.81_2024, è stata rivista la valutazione del **prezzo a base d'asta**, non detraendo, dal probabile valore di mercato stimato, la riduzione per vendita ideale di una quota (€5.970,69). La valutazione aggiornata, pertanto, è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P. T.	S.E.L.	78,33	1,00	78,33
Abitazione P. 1.	S.E.L.	78,33	1,00	78,33
Corpi accessori retrostanti	S.E.L.	31,37	0,30	9,41
Complessivamente		188,03		166,07
Area scoperta	Superf.catastale	25		25
Valore di mercato complessivo				€.119.413,84

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

a. Riduzione del valore del 15%	€ 17.912,08
b. Costi per regolarizzazione difformità:	€ 6.200,00
c. Ulteriore riduzione per vendita ideale di una quota (quota indivisa di 1/3) 5%	€ 00.000,00

8.5 Prezzo base d'asta

al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova dell'intero diritto della piena proprietà: € 95.301,76

PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO PER DIFETTO € 95.000,00

8.6 Prezzo a base d'asta dei diritti oggetto di vendita

- Quota di 1/1 della p.p. unità immobiliare sub.8 (cat.C/2) Mq.2,00 * 0,30 = mq. 0,60 * €/mq.572,05 =	€. 343,23
- Quota di 1/3 della p.p. unità immobiliari sub.2-3 (graffati) e 8 (cat.A/3 – F/1) €.95.000,00 - €.343,23 = €.94.656,77 =	€.94.656,77

Prezzo a base d'asta arrotondato per difetto €95.000,00

Si precisa, infine, che per tutte le altre informazioni riferite a:

- conformità catastale dei beni;
- descrizione generale;
- stato di possesso;
- altre informazioni per l'acquirente;
- pratiche edilizie;
- descrizione degli immobili

si rimanda al rapporto di valutazione immobiliare redatto per la procedura esecutiva n.81_2024, depositata in data 14.10.2024.

Con quanto sopra esposto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto deposita il presente elaborato peritale nel fascicolo della procedura in epigrafe.

Allegati:

01) visure aggiornate Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo

Rovigo 02.04.2025

Il C.T.U.

Geom. Massimo Chiarelli

