

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto  
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova  
Tel. 049659807  
e-mail: [mc.lngasparetto@gmail.com](mailto:mc.lngasparetto@gmail.com)

Padova, 03/05/2023

TRIBUNALE DI PADOVA  
G.E. Dott.ssa Paola ROSSI

**Oggetto:** E.I. n. 451/2018 con riunita E.I. n. 193/2022   


## ELABORATO PERITALE

### PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Cristina Gasparetto, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2169 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1867, in data 04/04/2023 è stata invitata dal G.E. Dott.ssa Paola Rossi "a predisporre aggiornamento/integrazione di perizia che dia conto della riunione delle procedure e delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia"

### RIUNIONE PROCEDURE

La sottoscritta CTU riporta che in data 21/03/2023 il G.E. disponeva la riunione della procedura N.R.G. 193/2022 R.G. alla procedura portante N.R.G. 451/2018.

#### Visure catastali aggiornate. (All. 1)

I beni oggetto delle procedure riunite sono i seguenti:

Comune di Monselice (PD) - CF

Fg. 44 mapp. 45 sub. 9-10 (graffati) - A/3 - vani 7,5 - Superficie catastale tot. m<sup>2</sup>169;  
tot. escluse aree scoperte m<sup>2</sup>149 - Rendita € 716,58 - Via Vallongo - Piano T

I beni oggetto unicamente della procedura portante N.R.G. 451/2018 sono i seguenti:

Comune di Monselice (PD) - CT

Fg. 44 mapp. 44 - Semin Arbor 3 - are 08.80 - RD € 6,41; RA € 4,54

Fg. 44 mapp. 48 - Seminativo 3 - are 11.30 - RD € 8,23; RA € 5,84

### AGGIORNAMENTO SOPRALLUOGO

In data 27/04/2023, alla presenza del Sig.  è stato rinnovato il sopralluogo già effettuato in data 06/09/2019 e descritto nella perizia di stima relativa alla procedura N.R.G. 451/2019.

Rispetto alla prima visita non sono emerse variazioni sostanziali dei luoghi.

Si è notato un cambio di posizione di una stufa attualmente sistemata alla meglio in cucina, un rinnovo di tinteggiatura del soggiorno e la rifinitura di un caminetto già presente in una camera. **(Foto)**

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni l'immobile è da ritenersi in regola.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si riporta l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni presenti nell'All. 5 della relazione peritale del 19/09/2019:

- Nota di Iscrizione nn. 5771/1232 del 22/10/2010 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio

Ipoteca giudiziale derivante da Verbale di separazione consensuale.

Capitale € 200.000,00. Totale € 200.000,00.

Unità negoziale n. 1

Comune Monselice (PD) - CT

Fg. 44 mapp. 44 - T - are 08.80

Fg. 44 mapp. 48 T - are 11.30

Comune Monselice (PD) - CF

Sez. B - Fg. 38 mapp. 45 sub. 9 (graffato sub. 10) - A/2 - vani 7,5 - Via Vallongo - p. T

A favore: [redacted] 1/1 proprietà)

Contro: [redacted] 1/1 proprietà)

- Nota di Trascrizione nn. 1704/1494 del 22/05/1978 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

"Si chiede la trascrizione contro l'eredità di [redacted] di Sopra 16/04/1923, deceduto in Monselice il 28/04/1977° favore di.

- 1/3 alla [redacted]

- 2/3 [redacted] in parti uguali: [redacted]

Sono stati dichiarati i seguenti beni immobili:

quota 1/2 Comune di Monselice - Fg. 44 mappali 43-44-48 di are 28.80 RDL 215,75.

Stesso Comune NCEU - Fg. 38 mapp. 45 Via Stortola 3 Tronco civ. n. 177 - p.T-1 - cat. A/5 - vani 3,5 - RCL 224.

L'eredità del suddetto Sig. defunto è devoluta in virtù di legge"

- Nota di Trascrizione nn. 2842/2434 del 25/09/1978 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Compravendita

"A favore [redacted]

A carico [redacted]

Titolo

- Atto di vendita - del 25/08/1978 n. 8459 rep. [redacted] di Conselve, reg.to a Padova il 12/09/1978 al n. 9405/pubblici, mediante il quale per il prezzo quietanzato di L. 7.620.000, la signora [redacted] (riservandosi l'usufrutto vitalizio sulla propria quota) e i signori [redacted] che ha acquistato tutti i loro diritti, vantati rispettivamente in ragione di 3/9 - 2/9 e 2/9, sugli immobilisiti in Comune di Monselice, distinti catastalmente come segue:

NCEU - Partita 458 - Fg. 38 mapp. 45 Via Stortola n. 3 p.T-1 - A/5 - cl. 2^ - vani 3.5

Terreni - Partita 12207 - Fg. 44 mapp. 43 di are 03.76 F.r.; mapp. 44 di are 10.26 - mapp. 48 di are 14.78; - per complessive are 28.80.

A confini: [redacted]

Detti immobili sono pro quota pervenuti ai venditori per successione a [redacted] defunto in Monselice il 28/04/1977 (denuncia presentata all'Ufficio Registro di Este ed annotata al n. 87 Vol. 321), e per successivo stralcio divisionale in data 25/08/1978 n. 8458 rep. [redacted].

Hanno precisato le parti che a seguito del citato Atto la titolarità dei descritti immobili spettano:

- a [redacted] per 6/9 in piena proprietà e per 3/9 in nuda proprietà spettando l'usufrutto vitalizio di questi 3/9 alla madre [redacted].

Si è rinunciato all'ipoteca legale. Conselve, 21.9.1978"

- Nota di Trascrizione nn. 2843/2435 del 25/09/1978 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Stralcio divisionale

" A favore e a carico di:

[redacted]

Titolo

- Atto di stralcio divisionale - del 25/08/1978 n. 8458 rep. [redacted] di Conselve, reg.to a Padova il 12/09/1978 al n. 9404/pubblici, mediante il quale si è premesso:

a) la titolarità dei seguenti immobili:

Comune di Tribano NCEU - (omissis)

Comune di Tribano NCT - (omissis)

Comune di Monselice - NCEU - Partita 458 - Fg. 38 mapp. 45, via Stortola n. 3 - p.T-1 - A/5 - cl. 2^ - v. 3,5:

Comune di Monselice - NCT - Partita 12207 - Fg. 44 mapp. 43 di are 03.76 F.r; 44 di are 10.26; mapp. 48 di are 14.78 - spettava:

per 9/18 [redacted] per 3/18 a Iolanda Baldon; per 2/18 ciascuno a [redacted]

b) era intenzione delle parti operare l'estromissione del sig. [redacted] e l'assegnazione al medesimo di parte degli immobili sopra citati in esclusiva proprietà.

Tutto ciò premesso le parti hanno stipulato quanto segue:

a tacitazione di tutti i diritti vantati sugli immobili descritti in premessa è stata assegnata al [redacted] che ha accettato e acquistato (restando così estromesso dalla comunione sui restanti immobili) la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Tribano NCEU - (omissis)

Comune di Tribano NCT - (omissis)

Si è precisato che il valore dei beni assegnati in stralcio è di L. 14.000.000 pari al valore della quota di diritto del sig. [REDACTED], per cui il citato atto non ha originato congruagli (essendo stata valutata L. 28.000.000 l'intera massa).

Si è rinunciato all'ipoteca legale. Conselve, 20.9.1978"

- Nota di Trascrizione nn. 1007/847 del 07/03/1984 - Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Vincolo di inedificabilità

"A favore: Comune di Monselice

A carico: [REDACTED]

Titolo: atto del 11/02/84 rep. n. 22972 Not. [REDACTED] registrato a Este il 01.03.1984 al n. 681/A, mediante il quale, alle condizioni di cui in originale allegato, i suddetti signori hanno costituito il vincolo di in edificabilità sul terreno sito in Comune di Monselice così censito: NCT - Partita 12207, Fg, 44 mappali: 43 f. rur di are 3,76; 44 di are 10,26; 48 di are 14,78, sono totali are 28.80, e ciò per consentire la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione che non superi la cubatura ammessa dalle norme proprie della zona."

- Nota di Trascrizione nn. 4827/3141 del 06/09/2018. Agenzia del territorio di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Pignoramento immobili

Unità negoziale n. 1

Comune Monselice (PD) - CF

Fg. 44 mapp. 45 sub. 9 (graffato sub. 10) - A/3 - vani 7,5 - Via Vallongo - piano T

Comune Monselice (PD) - CT

Fg. 44 mapp. 44 - T - are 08.80

Fg. 44 mapp. 48 - T - are 11.30

A favore: [REDACTED] (1/1 proprietà)

Contro: [REDACTED] (1/1 proprietà)

Di seguito si aggiorna l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia (All. 2):

- Nota di Iscrizione nn. 4976/1013 del 04/08/2009. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 43.000,00. Tasso Interesse annuo € 5,28%. Interessi € 34.400,00. Totale € 77.400,00. Durata anni 15 mesi 1

Unità negoziale n. 1

Comune Monselice (PD) - CF

Sez. urbana B - Fg. 38 mapp. 45 sub. 6

Sez. urbana B - Fg. 38 mapp. 45 sub. 8

A/3 - vani 5,5 - Via Vallongo - Piano T

A favore: VENETO BANCA S.P.A. (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1)  
Contro: [redacted] (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 in regime di bene personale)

- Nota di Iscrizione nn. 2245/307 del 20/04/2022. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Capitale € 59.668,42. Totale € 119.336,84

Unità negoziale n. 1

Comune Monselice (PD) - CF

Fg. 44 mapp. 45 sub. 9

Fg. 44 mapp. 45 sub. 10

A/3 - vani 7,5

Unità negoziale n. 2

Comune di Monselice (PD) - CT

Fg. 44 mapp. 44 - Terreno - are 08.80

Fg. 44 mapp. 48 - Terreno - are 11.30

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 1000/1000 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: [redacted] (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 1000/1000 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

- Nota di Trascrizione nn. 4088/2828 del 14/07/2022. Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Este

Pignoramento

Unità negoziale n. 1

Comune Monselice (PD) - CF

Fg. 44 mapp. 45 sub. 9

Fg. 44 mapp. 45 sub. 10

A/3 - vani 7,5 - Via Vallongo - Piano T

A favore: [redacted] S.P.A. (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1)

Contro: [redacted] (1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1)

VALORE COMMERCIALE - AGGIORNAMENTO

Fermo restando quanto esposto nel paragrafo 11 dell'elaborato peritale del 19/09/2019

Si ritiene di aggiornare la stima riducendo del 2% (vetustà) il valore assegnato all'abitazione essendo trascorsi quattro anni dall'ultima valutazione. La diminuzione è giustificata dal deperimento naturale di un immobile non essendo stato sottoposto a ristrutturazioni sostanziali.

Si riporta:

“(Omissis).”

Si ritiene di inserire i beni in un unico lotto, considerato che l'accesso all'area agricola poco sia agevole, raggiungibile unicamente da un passaggio in comproprietà (identificato dal mapp. 45 sub. 5) con l'abitazione affiancata.

Si tratta quindi di un terreno intercluso.

La stima, di tipo comparativo, considera i seguenti fattori esterni ed interni all'immobile: epoca di costruzione/ristrutturazione (1994); ubicazione nel territorio (zona periferica isolata); comodità ai servizi (scarsa); tipologia (abitazione unifamiliare); qualità delle finiture (economica); superficie commerciale secondo le normative Uni 10750/05 e D.P.R. n. 138/98 (m<sup>2</sup>175 circa); manutenzione (scarsa); stato di occupazione (occupato dalla proprietà); impianto di riscaldamento (autonomo); dotazione (scoperto esclusivo, ampia area verde)

E' stata effettuata un'indagine presso alcune Agenzie Immobiliari della zona riguardante il mercato delle tipologie edilizie simili ed inoltre è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si stima un valore commerciale base di €/m<sup>2</sup> 800,00

Il valore viene corretto applicando opportune percentuali relative alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile :"

Si aggiorna:

- vetustà -19%
- manutenzione -1%
- comodità ai servizi -4%
- dotazioni +1%

Detrazioni totali - **23%**

In cifre:

$$m^2 175 \times €/m^2 800,00 = € 140.000,00$$

$$€ 140.000,00 - 23\% = € 107.800,00$$

Si applica un'ulteriore riduzione del 15% per assenza di garanzie per vizi:

$$€ 107.800,00 - 15\% = € 91.630,00 \sim € 92.000,00$$

Il piccolo appezzamento agricolo di m<sup>2</sup>2.010, intercluso, difficilmente raggiungibile da eventuali macchine operatrici, è stimato €/m<sup>2</sup>4,00, tenuto conto anche del vincolo evidenziato dal C.D.U. (All. 4) della presenza di un elettrodotto.

$$m^2 2.010 \times €/m^2 4,00 = € 8.040,00$$

Si applica un'ulteriore riduzione del 15% per assenza di garanzie per vizi:

$$€ 8.040,00 - 15\% = € 6.834,00 \sim € 6.800,00$$

Valore complessivo: € 92.000,00 + € 6.800,00 = **€ 98.800,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto