

Andrea Giuliani

Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

TRIBUNALE di PADOVA

N. 22/2025 R. Es.

G.E. dott.ssa Paola Rossi

Custode dott. Crivellari Francesco

Promossa da

contro

INTEGRAZIONE – LOTTO “1”

Premesso che il delegato ha depositato informativa in data 19/01/2026, come di seguito riportata: *“Il lotto n. 1, oggetto della procedura, consiste – come da C.T.U. agli atti – in un capannone commerciale (negozio-magazzino) con annessa abitazione e deposito, sito in Anguillara Veneta (PD), via Primo Maggio n. 1, insistente sulle particelle nn. 505 e 504 del foglio 6 del C.T. enti urbani, come tali privi di intestazione (si allega estratto di mappa); dalle verifiche preliminari alla predisposizione del bando e dalla nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza (Rep. n. 27921, Notaio Magliulo di Conserve), è emerso che la particella n. 504 – ente urbano, area scoperta pertinenziale al fabbricato – è stata acquistata dalla società esecutata per il diritto di superficie essendo il Comune di Anguillara Veneta proprietario dell'area il quale, in tale occasione, ha rinunciato al diritto di prelazione; la circostanza in esame non emerge dalla certificazione redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. né dalla perizia; il Delegato ha richiesto al Comune di Anguillara di comunicare se tale diritto sia tutt'ora valido e l'eventuale importo di affrancazione; come risulta dalla documentazione trasmessa dal Comune, che si allega alla presente, l'importo per l'eventuale affrancazione del diritto, convertendolo in proprietà, ammonta ad Euro 4.307,25, aggiornato a novembre 2025” e, tutto ciò premesso, chiede “1. che codesto Ill.mo Giudice voglia, se ritenuto opportuno, disporre integrazione della perizia che tenga conto delle circostanze evidenziate e determini il valore aggiornato alla luce dell'importo di affrancazione, autorizzando, nel contempo, la prosecuzione delle operazioni di vendita limitatamente al Lotto 2; 2. di essere successivamente autorizzato alla vendita della particella n. 504 – ente urbano – limitatamente al diritto di superficie - fermo restando la proprietà dell'area in capo al Comune di Anguillara Veneta, cui spetta il diritto di prelazione” e che l'Ill.mo Giudice, con provvedimento del 02/02/2026, ha disposto l'integrazione della perizia affinché si tenga*



Andrea Giuliani

Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

conto delle circostanze evidenziate dal delegato, determinando il valore aggiornato del lotto alla luce dell'importo di affrancazione.

Tutto ciò premesso considerando questo aspetto di affrancazione di **Euro 4.307,25** la valutazione del compendio viene aggiornata come segue:

Tenuto conto delle valutazioni espresse in perizia e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 430.000,00 (arr.).

A tale valore vanno detratti:

- **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché
risulta: € 430.000,00 – 15% = € 365.000,00
- **€ 5.000** per pratica di sanatoria / messa in pristino;
- **€ 4.307,25** per affrancazione del diritto di proprietà.

Valore finale arrotondato degli immobili: € 350.000,00 (arr.to)

In fede

Padova, 04 Febbraio 2026

Geom. Andrea Giuliani

