Arch. Mirco Carlin
[redacted]

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE ATTO/DOCUMENTO INVIATO TELEMATICAMENTE IL 10/08/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA SILVIA SEGALINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43 / 2026

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted] con sede legale in [redacted], codice fiscale e partita IVA n. [redacted] (Avv. [redacted]

CONTRO: [redacted], C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 31/01/2026 rep. 8537/2026, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 12/02/2026 ai nn. 4723 R.G. e 3293 R.P.

UDIENZA: 15.09.2026

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un appartamento al primo piano di un edificio facente parte di un compendio edilizio residenziale denominato "Residenze Le Colombe", costituito da due condomini gemelli, di due piani fuori terra, con garage al piano interrato e 14 unità residenziali ciascuno.

Compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune Trebaseleghe (PD) in Via Don Bosco n. 9.

Composto da ingresso-soggiorno-cottura con loggia, disimpegno, due camere, loggia in camera, bagno; garage al piano interrato.

Superfici:

Abitazione: 72,05 m^2 sup. lorda e commerciale.

Poggiolo: 6,04 m^2 sup. lorda - 1,51 m^2 sup. commerciale.

Garage (interrato): 27,30 m^2 sup. lorda – 16,38 m^2 sup. commerciale.

2 COMPOSIZIONE

Esterni e parti comuni: (foto da n. 1 a n. 4).

Autorimessa sub. 19 - Piano terra h. 2,26; (foto da n. 3 a n. 4).

Abitazione sub. 61: ingresso-soggiorno-cottura con loggia (foto da n. 5 a n. 7), corridoio (foto n. 8), camera (foto n. 9), bagno (foto n. 10), camera (foto n. 11), loggia (foto n. 12).

Interrato: area manovra (foto n. 13), garage (foto n. 14).

3 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREBASELEGHE - VIA DON GIOVANNI BOSCO 9 INT. 7									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	19	1265	27	C/6	2	m^2 25	m^2 29	€ 55,52
2	Fabbricati	19	1265	61	A/2	1	3,5 vani	m^2 73	€ 298,25
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni*	19	1265		Ente Urbano		are 33:14		

* per la corrispondente quota di comproprietà

- visure storiche per immobile All. n. 2
- planimetrie catastali All. n. 3
- elaborato planimetrico All. n. 4
- estratto di mappa All. n. 5

4 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 19

- Del mappale 1265: mappali 337, 1448, 1130, 1161, 1125, 1128, 132, 131.

Catasto Fabbricati - foglio 19

- Del mappale 1265 sub. 27: sub. 28, sub. 4, pareti perimetrali, pareti perimetrali.
- Del mappale 1265 sub. 61: sub. 3, sub. 49, pareti perimetrali, sub. 60.

5 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita del 10/04/2007 Rep. 35704/9073 Notaio Salvatore Maiello di Noale Venezia, trascritto a Padova il 02/05/2007 ai n.ri 22139/12264, il sig [redacted] nato a [redacted] ha acquistato i beni per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili censiti al NCEU Foglio 19 Particella 1265 Subalterno 61, NCEU Foglio 19 Particella 1265 Subalterno 27 (oggetto di stima), dalla società [redacted]. C.F. [redacted] nato a [redacted], con sede a [redacted]

  All. n. 6

- Alla società [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili censiti al NCT Foglio 19 Particella 644, NCT Foglio 19 Particella 1118, NCT Foglio 19 Particella 1124, NCT Foglio 19 Particella 1127, NCT Foglio 19 Particella 1131, che, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1265 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Paone Roberto del 23/12/2003 repertorio n. 55746/15360 e trascritto a Padova in data 02/01/2004 ai numeri 70/39, provenienti dalla società [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà..

6 REGIME PATRIMONIALE

Il sig. [redacted] risulta essere di stato civile libero. In data 22/06/2007 il tribunale di Padova ha pronunciato la sentenza di divorzio n. 2280/2007 tra il sig. [redacted] nato a [redacted] e la sig.ra [redacted] ata a [redacted]

7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

7.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 4723 R.G. e 3293 R.P. del 12/02/2026**

titolo: **pignoramento immobiliare** del 31/01/2026 rep. 8537/2026;

a favore: [redacted] con sede legale a [redacted] codice fiscale e partita IVA n. [redacted]

contro: [redacted], C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

7.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 22140 R.G. e 5770 R.P. del 02/05/2007**

titolo: **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Maiello Salvatore del 10/04/2007 rep. 35705/9074;

somma iscritta: complessivamente € 120.000,00;

a favore: [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 39606 R.G. e 8770 R.P. del 02/09/2008**

titolo: **ipoteca giudiziale** - **sentenza di divorzio** atto tribunale di Padova del 22/06/2007 rep. 2280/2007;

somma iscritta: complessivamente € 60.000,00;

a favore:

[redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 24245 R.G. e 3796 R.P. del 06/08/2014**

titolo: **Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Venezia del 08/11/2013 repertorio n. 2901/2013.

somma iscritta: complessivamente € 15.000,00;

a favore:

[redacted]. con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 35792 R.G. e 5740 R.P. del 09/12/2014**

titolo: **ipoteca volontaria** - **a garanzia di debito** atto Notaio Numeroso Virginia del 01/12/2014 rep. 4756/2860;

somma iscritta: complessivamente € 118.000,00;

a favore:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in da[redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 31329 R.G. e 5764 R.P. del 14/09/2016**

titolo: **Ipoteca Giudiziale** - **decreto ingiuntivo** atto Giudice di Pace di Padova del 24/05/2016 repertorio n. 1715/2016.

somma iscritta: complessivamente € 9.500,00;

a favore:

[redacted] con sede in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 45424 R.G. e 8494 R.P. del 30/12/2016**

titolo: **Ipoteca Della Riscossione** – **ruolo e avviso di debito esecutivo** atto [redacted] del 22/12/2016 repertorio n. 1458/7716.

somma iscritta: complessivamente € 68.011,44;

a favore:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted]

C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie sui beni avente come ultima formalità il pignoramento immobiliare del 31/01/2026. All. n. 7

8 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Trebaseleghe (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea C1 – Zona residenziale - C1

All. n. 8

9 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

- Concessione edilizia n. 03/029 del 20/03/2003; All.ti da n. 9.1 a n. 9. 3
- Dichiarazione Inizio Attività n. 05/i 162 del 24/11/2005; All.ti da n. 10.1 a n. 10.6
- Certificato di Agibilità n. 06/040/213, prot. 6547 del 19/04/2006. All. n. 11
- Dichiarazione Inizio Attività n. 10/i 47 del 08/05/2010; All.ti da n. 12.1 a n. 12.2

10 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo svolto presso l'immobile non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati e alle attuali planimetrie catastali.

11 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

12 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario, espresso in €/m^2, considerato per la superficie commerciale è di 1.400,00 €/m^2 e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un ***normale stato conservativo*** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Trebaseleghe (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

13 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

13.1 Stato di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal debitore.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

13.2 Regolarizzazione edilizia-urbanistica

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati. Non viene previsto alcun adeguamento di stima.

13.3 Adempimenti catastali

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità alle attuali planimetrie catastali.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima.

13.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 5% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

13.5 Spese condominiali

Secondo il bilancio fornito dall'amministratore condominiale le spese condominiali insolute del Sig. [redacted] ammontano ad **€ 700,23 totali**, di cui € 701,05 a preventivo 2026-2027 e un credito di € 0,82 a consuntivo 2025-2026.

13.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

13.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

13.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

14 PREZZO BASE: € 101.000,00