

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 153/2025 R.G. ESECUZIONI

Promossa da



Contro



G.E. dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili
oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Ottobre 2025



Creditore procedente:

Debitore:

Premessa

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*
depositata presso il Tribunale in data 24-06-2025
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 09-07-2025
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 09-07-2025

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato dott.ssa Francesca BOLDRIN, a dare inizio alle operazioni peritali con email del 22 luglio 2025. Il sopralluogo si è regolarmente svolto. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 18 settembre 2025

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento (interno 3) al piano I di un condominio con, al piano terra locali a destinazione commerciale, ai piani destinazione residenziale, sito in P.zza del Sindacato, 4 - Cadoneghe. Il condominio è dotato di ascensore. L'immobile è stato costruito nei primi anni duemila. L'appartamento in oggetto si compone dei seguenti locali (H=2,70 - di seguito definiti come risulta da pianta catastale): soggiorno-cottura (circa m² 25), bagno (circa m² 5); wc (circa m² 3,5), n. 2 camere (rispettivamente circa m² 9 e 14). Completa la dotazione un garage (circa m² 19) al piano interrato (H=2,40). L'immobile è risultato nella disponibilità della proprietà ancorché non abitato al momento del sopralluogo. Le condizioni generali sono Buone.

Finiture

Pavimenti e rivestimento in ceramica nelle zone giorno e bagno e wc; nelle camera il pavimento è in legno parquet. Il locale wc (cieco) è dotato di doccia, il bagno è dotato di vasca. La struttura delle finestre è in legno con vetro camera. Gli scuri in legno sono di tipo a



a libro. Porte in legno. Le pareti dei locali sono tinteggiate al civile.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. La caldaia, di tipo murale è sita nel corridoio (disbrigo). In ogni ambiente sono presenti termosifoni. Non è disponibile un Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, si ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere, secondo gli attuali criteri normativi, una classe E.

Confini del sub. 154 (appartamento)

subb. 155 e 167

Confini del sub. 32 (garage)

subb., 31, 33 e 10

3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
Cadoneghe	---	13	1214	154	A/2	2	4	340,86
Cadoneghe	---	13	1214	32	C/6	2	19	35,33
Via Gaetano Rigotti, Piani S1, I								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 13 Particella 1214 Ente Urbano.

3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, risultano corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come risultante dal sopralluogo.



3.3 *Regolarità del censimento catastale degli immobili*

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:
N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
Cadoneghe	---	13	1214	154	A/2	2	4	340,86
Cadoneghe	---	13	1214	32	C/6	2	19	35,33

Via Gaetano Rigotti, Piani S1, I

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 13 Particella 1214 Ente Urbano.

3.4 *Quota di pertinenza dell'esecutato*

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio [REDACTED] in data [REDACTED] Rep. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], sono pervenuti al sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 di nuda proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio [REDACTED], sono pervenuti ai sigg.ri [REDACTED] per diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

3.5 *Esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva*

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

3.6 *Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata*

L'accesso agli atti presso il comune (richiesta in data 18-08-2025 / SUAP Id 893) ha permesso di verificare che l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione edilizia in data 24 maggio 2000 n° 29
- Concessione edilizia in data 24 giugno 2002 n° 38 (variante in corso d'opera alla precedente)
- Dichiarazione di fine lavori e richieste di autorizzazione di abitabilità prot. UT 251/02 del 9 luglio 2002.

Alla luce di quanto verificato nel corso del sopralluogo e dei documenti sopra richiamati l'immobile risulterebbe essere conforme. Il sottoscritto valuta che la parete antistante il portoncino d'ingresso, rivestita in pietra bianca e delle lunghezza di circa 1÷1,20 m, sia ininfluente ai fini della conformità edilizia e possa considerarsi complemento d'arredo con funzione di creare un minimo livello di separazione tra l'entrata ed il locale cucina -soggiorno.



4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

superfici:

- appartamento	$m^2 80 \times 1,00 = 80$
- garage	$\frac{m^2 19 \times 1,00 = 19}{m^2}$
TOTALE	$= 99$

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,85 e 0,95, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.600,00, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2 99 \times 0,85 \times 0,95 = 79,94$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.600,00
- valore dell'immobile	Euro 127.904,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 19.185,60</u>
	Euro 108.718,40
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 109.000,00

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Non sono presenti terreni agricoli e/o edificabili.

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 09-07-2025 (agli atti) a tutto il 30-06-2025 risulta che:

Inoltre: **RR II Padova -**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. [REDACTED]

R.G. [REDACTED]

Atto ipoteca volontaria

Data 21-02-2006

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]



R.P. [REDACTED]
R.G. [REDACTED]
Atto ipoteca volontaria
Data 03-06-2014
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

N.B. - A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 22 luglio 2019 al n. [REDACTED] di restrizione dei beni.

R.P. [REDACTED]
R.G. [REDACTED]
Atto pignoramento
Data 30-06-2025
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Successivamente al 30-06-2025 e fino al 07-10-2025 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

7. Verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati. Il sig. [REDACTED] è legalmente separato. Il sig. [REDACTED] è di stato civile libero. Il condominio "Residence Arena" è amministrato dal Amministrazioni TRAINI – P.zza De Gasperi, 41 Padova – tel. 0498756114 - pina@amministrazionitraini.it . Sentito l'amministratore risulta un credito del condominio, al momento della stesura della presente relazione, pari a Euro 7.628,41 (cfr. allegati).

Allegati alla presente:

- Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa, dimostrazione subalterni, elaborato planimetrico
- Corrispondenza con amministratore condominiale
- Fotografie

Il CTU Dott. ing. Marco Reffo



Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di CADONEGHE (B345) provincia PADOVA



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 17/09/2002 al 12/06/2013 **Proprieta'** per 1/2

Dati identificativi: Comune di CADONEGHE (B345) (PD)

Foglio 13 Particella 983 Subalterno 32

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 12/06/2013 al 11/06/2015 **Usufrutto** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di CADONEGHE (B345) (PD)

Foglio 13 Particella 983 Subalterno 32

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati di proprietà: Dal 17/09/2002 al 12/06/2013 **Proprieta'** per 1/2

Dati identificativi: Comune di CADONEGHE (B345) (PD)

Foglio 13 Particella 983 Subalterno 154

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C





Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati di proprietà: Dal 12/06/2013 al 11/06/2015 **Usufrutto** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di **CADONEGHE (B345) (PD)**

Foglio 13 Particella **983** Subalterno **154**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati di proprietà: Dal 11/06/2015 **Usufrutto** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di **CADONEGHE (B345) (PD)**

Foglio 13 Particella **1214** Subalterno **32**

Indirizzo: VIA GAETANO RIGOTTI Piano S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 35,33**, Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **19 m²**

Dati di superficie: Totale: **21 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CADONEGHE (B345) (PD)** Foglio 13 Particella **1214**



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati di proprietà: Dal 11/06/2015 **Usufrutto** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di **CADONEGHE (B345) (PD)**

Foglio 13 Particella **1214** Subalterno **154**

Indirizzo: VIA GAETANO RIGOTTI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 340,86**, Categoria **A/2^b**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **81 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CADONEGHE (B345) (PD)** Foglio 13 Particella **1214**



Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. 000216364 del 18/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cadoneghe

Rigotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 983
Subalterno: 154

Compilata da:
Fuga Alessandro

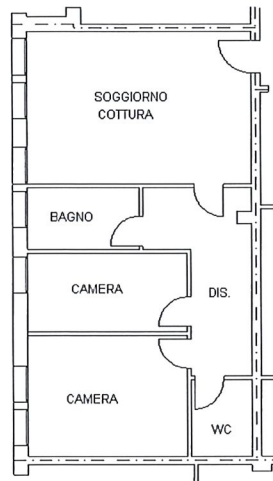
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

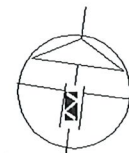
N. 1639

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H 2.70



Ultima planimetria in atti

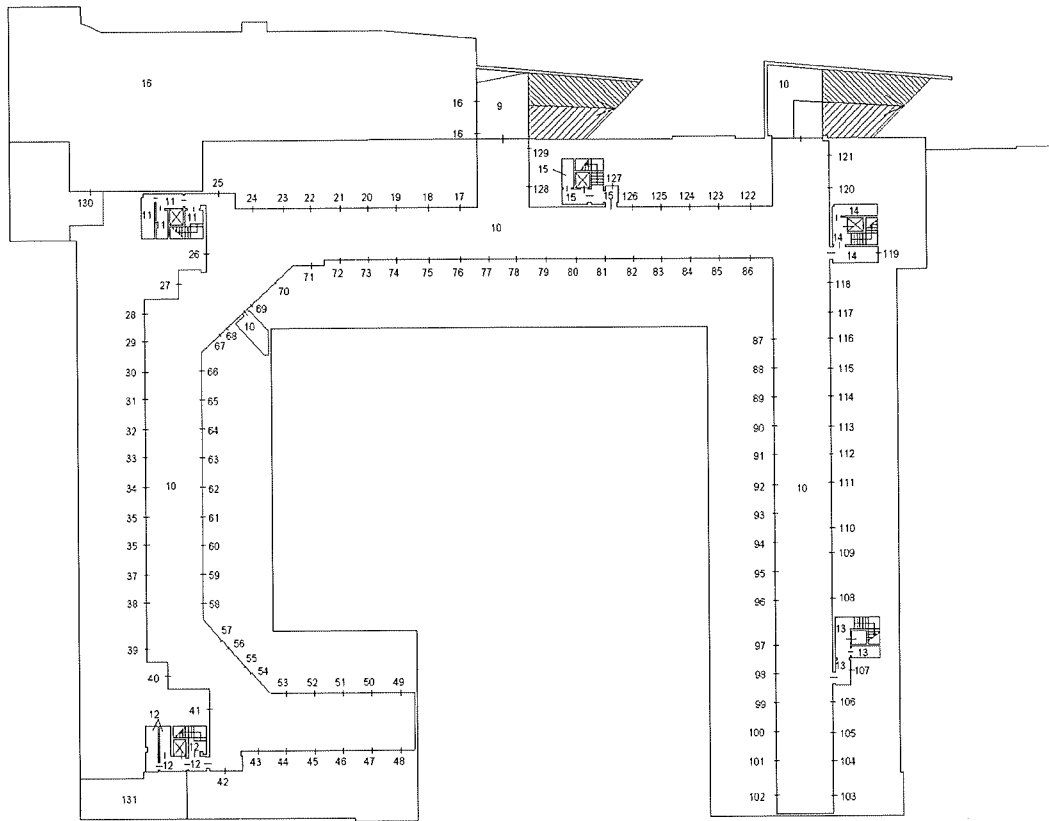
Data: 15/07/2025 - n. T117150 - Richiedente: RFFMRC63L13G224W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di CADONEGHE(B345) - < Foglio 13 - Particella 1214 - Subalterno 154 >
Firmato **DISTRETTO CA G1** Serial#: 1cebb8c5364cd0c0886c0ec91805d4088



ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Rosato Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 4507
 Comune di Cadoneghe Sezione: Foglio: 13 Particella: 1214 Prp0923943 n. 02/08/2018 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. Scala 1 : 500

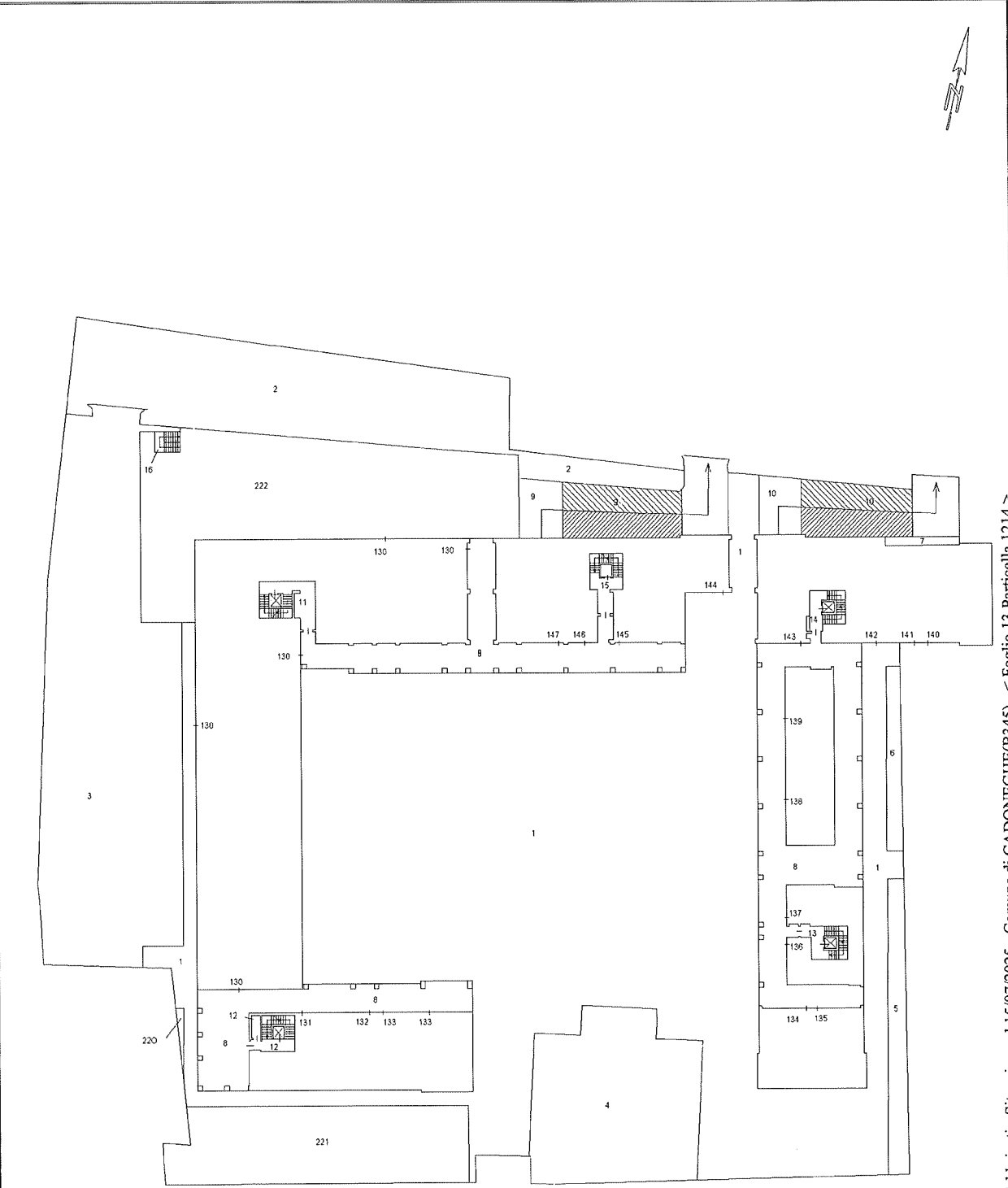


PIANO SOTTOSTRADA PRIMO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova
 Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Rosseto Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 4507
 Comune di Cadoneghe Sezione: Foglio: 13 Particella: 1214 Prp59828943 n. 02/08/2018 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova

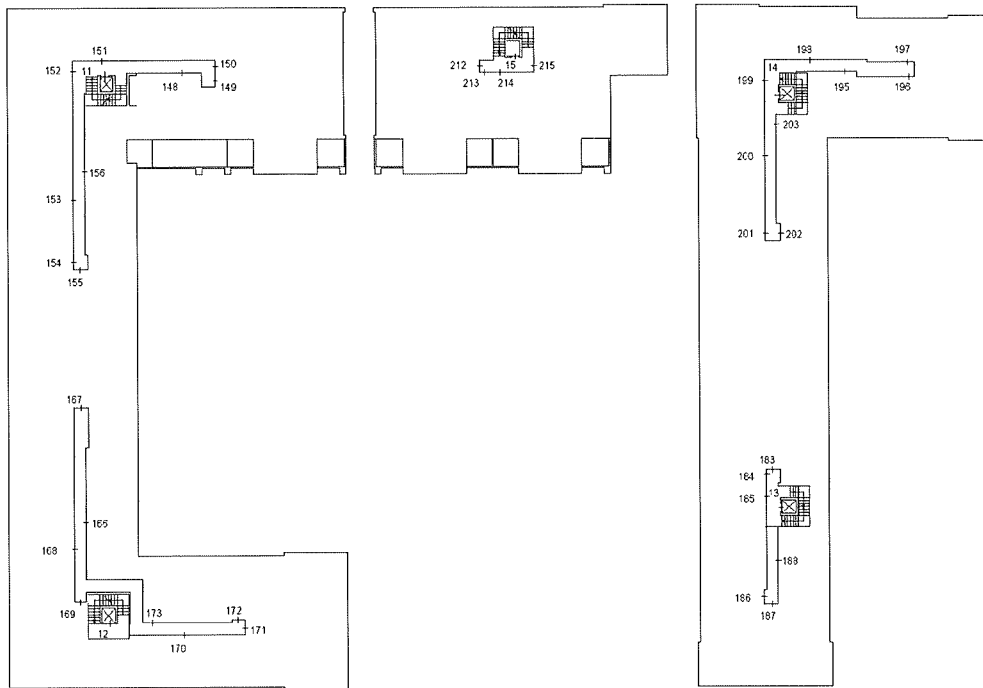
Ultima planimetria in atti
 Data: 15/07/2025 n. T345564 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di CADONEGHE (R345) - Foglio 13 Particella 1214
 Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ceb865364cd0c886c0ec91805d4088



ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Padova		N. 4507	
Comune di Cadoneghe		Foglio: 13		Particella: 1214		del	
Dimostrazione grafica dei subaltermi		Sezione:		Prop. n. 02/08/2018		del	
				Tipo Mappale n.		Scala 1 : 500	

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova

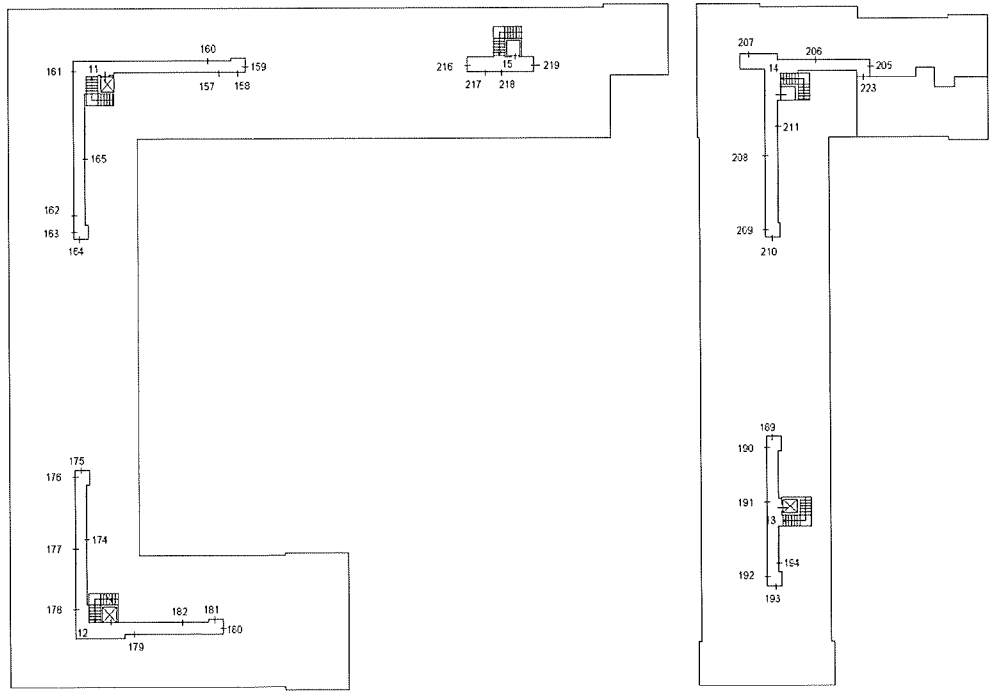


PIANO PRIMO





ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Padova		N. 4507	
Comune di Cadoneghe		Foglio: 13		Particella: 1214		del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Sezione:		Prp070398 n.		02/08/2018	
		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500	

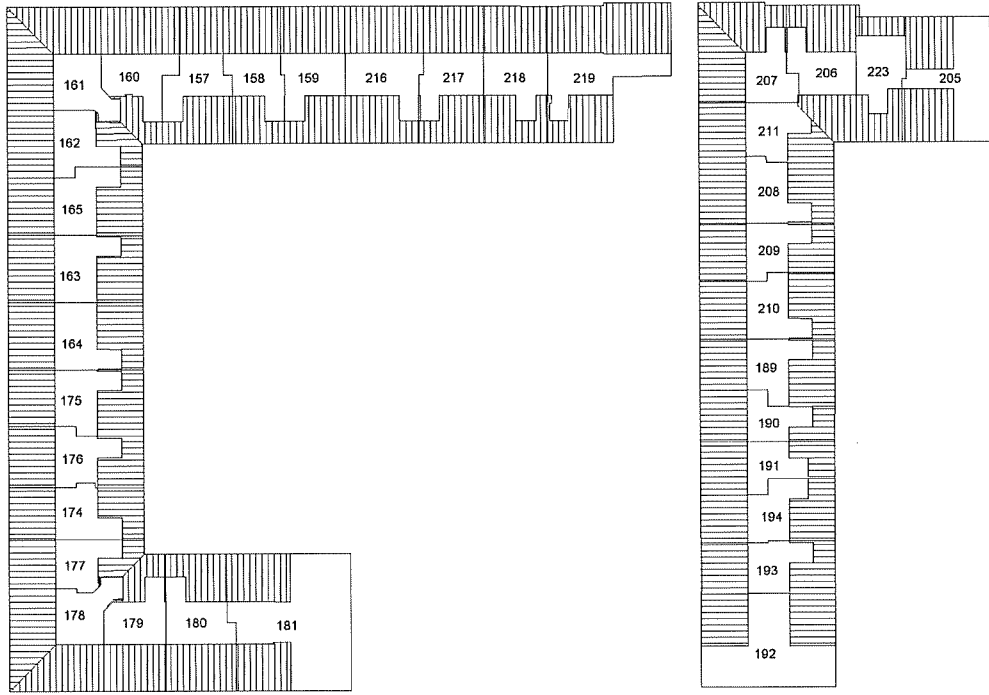


PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rossato Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Padova	N. 4507
Comune di Cadoneghe	Sezione: Foglio: 13	Particella: 1214	Prp0989493 p.	02/08/2018 del.
Dimostrazione grafica dei subaltri		Tipo Mappale n. Scala 1 : 500		



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CADONEGHE	Sezione	Foglio 13	Particella 1214	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
1	PIAZZA DEL SINDACATO		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 8 AL 219, CORTE
2	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 690
3	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 1076
4	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 435
5	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 90
6	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 46
7	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 11
8	PIAZZA DEL SINDACATO		T			BCNC AI SUB DAL 11 AL 15 E DAL 130 AL 219, PORTICO
9	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T			BCNC AL SUB 10 E DAL 16 AL 129, RAMPA DI ACCESSO, DISOLEATORE
10	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T			BCNC AI SUB DAL 11 AL 15 E DAL 17 AL 121, RAMPA DI ACCESSO, CORSIA DI MANOVRA, DISOLEATORE
11	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T - 2			BCNC AI SUB DAL 148 AL 165, VANO SCALE, ASCENSORE, LOC. MACCHINE, LOC. TECNICO
12	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T - 2			BCNC AI SUB 131, 132, 133 E AI SUB DAL 167 AL 182, VANO SCALE, ASCENSORE, LOC. MACCHINE, LOC. TECNICO
13	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T - 2			BCNC AI SUB 107, DAL 134 AL 137 E DAL 183 AL 194, VANO SCALE, ASCENSORE, LOC. MACCHINE, LOC. TECNICO
14	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T - 2			BCNC AI SUB 119, DAL 138 AL 143 E DAL 195 AL 211, VANO SCALE, ASCENSORE, LOC. MACCHINE, LOC. TECNICO
15	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T - 2			BCNC AI SUB 8, 127, DAL 144 AL 147 E DAL 212 AL 219, VANO SCALA, ASCENSORE, LOC. MACCHINE, LOC. TECNICO
16	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T			AUTORIMESSA COLLETTIVA
17	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
18	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
19	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
20	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
21	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
22	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA



23	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
24	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
25	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
26	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
27	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
28	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
29	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
30	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
31	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
32	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
33	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
34	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
35	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
36	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
37	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
38	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
39	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
40	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
41	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
42	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
43	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
44	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
45	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
46	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
47	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
48	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
49	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
50	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
51	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
52	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
53	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
54	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
55	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
56	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
57	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
58	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
59	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
60	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
61	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
62	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
63	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
64	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
65	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
66	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA



67	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		MAGAZZINO
68	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		MAGAZZINO
69	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		MAGAZZINO
70	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		MAGAZZINO
71	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
72	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
73	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
74	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
75	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
76	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
77	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
78	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
79	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
80	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
81	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
82	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
83	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
84	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
85	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
86	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
87	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
88	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
89	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
90	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
91	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
92	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
93	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
94	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
95	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
96	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
97	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
98	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
99	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
100	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
101	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
102	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
103	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
104	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
105	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
106	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
107	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		MAGAZZINO
108	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
109	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA
110	PIAZZA DEL SINDACATO		S1		AUTORIMESSA



111	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
112	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
113	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
114	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
115	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
116	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
117	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
118	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
119	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
120	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
121	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
122	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
123	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
124	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
125	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
126	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			AUTORIMESSA
127	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
128	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
129	PIAZZA DEL SINDACATO		S1			MAGAZZINO
130	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T			NEGOZIO
131	PIAZZA DEL SINDACATO		S1-T			NEGOZIO
132	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
133	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
134	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
135	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
136	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
137	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
138	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
139	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
140	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
141	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
142	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
143	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
144	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
145	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
146	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
147	PIAZZA DEL SINDACATO		T			NEGOZIO
148	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
149	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
150	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
151	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
152	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
153	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
154	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



155	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
156	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
157	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
158	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
159	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
160	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
161	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
162	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
163	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
164	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
165	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
166	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
167	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
168	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
169	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
170	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
171	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
172	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
173	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
174	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
175	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
176	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
177	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
178	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
179	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
180	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
181	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
182	PIAZZA DEL SINDACATO		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
183	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
184	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
185	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
186	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
187	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
188	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
189	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
190	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
191	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
192	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
193	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
194	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
195	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
196	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
197	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
198	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



199	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
200	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
201	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
202	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
203	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
205	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
206	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
207	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
208	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
209	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
210	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
211	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
212	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
213	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
214	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
215	PIAZZA DEL SINDACATO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
216	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
217	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
218	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
219	PIAZZA DEL SINDACATO		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
220	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 6
221	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 370
222	PIAZZA DEL SINDACATO		T			AREA URBANA DI MQ. 673
223	sottoportico lando conti	2	2-3		10	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica



Monselice, li 18 settembre 2025

Spettabile
Amministrazioni TRAINI
PADOVA

PINA@AMMINISTRAZIONITRAINI.IT

Oggetto: Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n. 153/2025 – [REDACTED]
[REDACTED] – G.E. Dott. G. G. Amenduni.

Faccio riferimento all'oggetto ed alla mia nomina come consulente del Tribunale (si veda allegato).

Il sig. [REDACTED] è comproprietario degli immobili siti a Cadoneghe in P.zza del Sindacato, 4/int. 3 e così censiti al N.C.E.U.: Foglio 13 - part. 1214 – subb. 154 e 32.

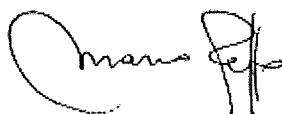
Il condominio nel quale sono comprese le citate proprietà mi risulta essere da Voi amministrato.

Nel mio ruolo di perito del Tribunale chiedo cortesemente che mi vengano fornite tutte le eventuali informazioni circa oneri e/o vincoli di natura condominiale gravanti sui beni sopra indicati.

In particolare chiedo cortesemente che mi si evidenzino eventuali spese condominiali inavase negli ultimi due anni, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità.

In attesa di un cortese riscontro colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Dott. ing. Marco Reffo



Allegati: come sopra

Dott. ing. Marco Reffo – Via Cava delle More, 9 – 35043 Monselice (PD)
tel. 329.81.48.846
e-mail: ireffo@tiscali.it
PEC: marco.reffo@ingpec.eu



This message and all its attachments contain reserved information, and they are protected by confidentiality rules; they are intended solely for the effective addressee, who is the only subject authorised to use, to readdress, to copy, and to disclose the contents in respect of the agreement concluded with the addresser. If you are not the intended recipient, we caution you that the described activity is unauthorised pursuant both to art. 616 criminal code, and Reg. UE 2016/679 (GDPR), and we invite you to delete and remove it permanently from your database. We would be grateful if you could notify the sender of the transmission error.



Rispetta l'ambiente: se non ti Ã" necessario, non stampare questa mail.

Da: [REDACTED].it>

Inviato: mercoledì 24 settembre 2025 14:46

A: Francesca Boldrin <francescaboldrin@studiobelloni.it>

Cc: Amministrazioni Traini <emanuela@amministrazionitraini.it>; Amministrazioni Traini - Pina <pina@amministrazionitraini.it>

Oggetto: Esecuzione Imm. n, 153/25 RG. Spese condominiali e [REDACTED]

Gentile dottoressa Boldrini,

nel mese di aprile 2025 sono stato incaricato dal condominio Residence Arena ai fini del recupero delle spese condominiali dovute dai signori [REDACTED] e pertanto, su richiesta dell'amministratore pro tempore Amministrazioni Traini – che qui Ci legge in copia –, rispondo al quesito formulato nella Sua pregiata nota email datata 22.09 u.s.

Al momento del deposito del ricorso per ingiunzione, i condomini risultavano essere ancora debitori in solido nei confronti del Condominio Residence Arena per l'importo di € 4.136,36= quale saldo delle spese indicate nel Bilancio consuntivo dell'anno 2023 (doc. 01), e dell'importo di € 497,11=, a titolo di oneri condominiali preventivati per l'esercizio 2024 (doc. 02), per complessivi € 4.633,47, somma che veniva riconosciuta all'interno del decreto ingiuntivo n. 1460/2025 emesso dal Giudice di Pace di Padova e qui allegato sub. doc. 03.

Lo stesso riconosceva altresì spese e competenze legali e veniva notificato ai debitori unitamente ad atto di precetto recante la somma di € 5.645,01= (si veda sempre doc. 03).

Il Sign. [REDACTED] risultava essere titolare di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato con la [REDACTED] e pertanto veniva azionato il procedimento di pignoramento presso terzi rubricato Rg n. 1255/2025.

In esito al medesimo (doc. 04) venivano trasmessi i seguenti conteggi al terzo pignorato (doc. 05).

Credito complessivo del Condominio Residence Arena € 7.756,72, di cui:

- somma precettata € 5.645,01=;
- imposta di registro dell'ordinanza, pari ad € 200,00=;



- spese non imponibili per € 233,73 e sotto specificate:

Iscrizione a ruolo: € 139,00 + € 27,00

Spese di notifica atto di precetto: € 13,75 + € 2,58

Spese di notifica atto di pignoramento: € 39,00

Spese di notifica avviso di iscrizione a ruolo: € 12,40

- competenze per il procedimento giudiziario, pari ad € 1.677,98 (di cui: € 1.403,00 per onorari, oltre 15% (€ 210,45) per spese generali e cpa 4% (€ 64,53).

La società [REDACTED] un primo versamento di € 602,64 in data 07.07.2025 ed un secondo, in data 06.08.2025 per ulteriori € 403,07, per complessivi € 1.005,71 (doc. 06).

Faceva inoltre presente che il proprio dipendente si era volontariamente dimesso e che pertanto non sarebbero seguiti altri versamenti.

Va inoltre aggiunto che il bilancio consuntivo relativo alla gestione 2024 (doc. 07) presentava voci di spesa a carico dei debitori (unità B7) per € 1.200,76 (con un disavanzo di € 703,65 rispetto al bilancio consuntivo 2023 allegato al ricorso per ingiunzione) e che il bilancio preventivo 2025 (doc. 08) ha previsto € 521,25 per spese relative all'immobile oggetto di esecuzione (di cui una prima rata con scadenza al 31.07.25, una seconda al 30.09.25 e la terza al 30.11.2025, di pari importo € 173,75).

Di conseguenza il credito del Condominio, al netto dei versamenti effettuati dal terzo, **al 30.11.2025** sarà pari ad **€ 7.975,91 (attualmente invece è pari ad € 7.628,41)**.

A disposizione invio

I miei migliori saluti.

Avv. Andrea Chiarenza



ILLUSTRAZIONI





Foto 1: ingresso condominiale da P.zza del Sindacato



Foto 2: ingresso appartamento





Foto 3: soggiorno -cottura



Foto 4: disbrigo





Foto 5: camera 1



Foto 6: camera 2





Foto 7: bagno con vasca

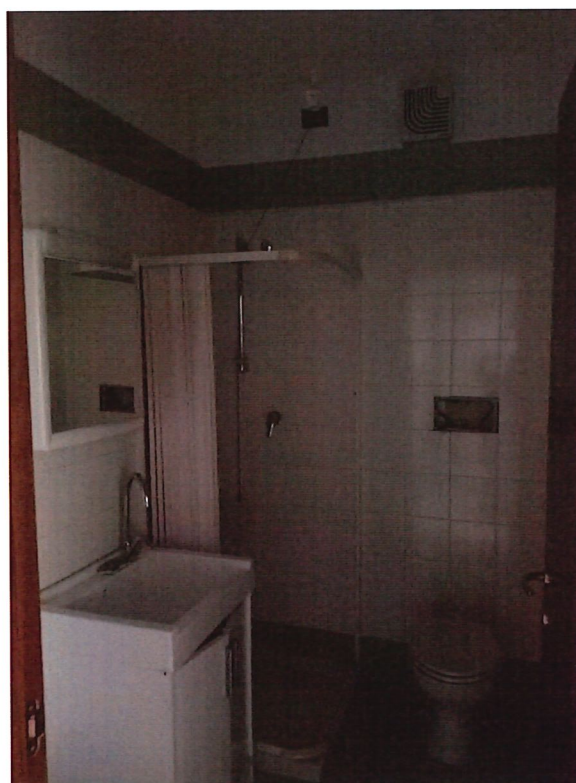


Foto 8: bagno con doccia





Foto 9: garage

