



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: ES. imm. n. 381/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Alice Lin

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Alice Lin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 17.9.2025,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. ES. imm. n. 381/2024,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà, quota di 1/1

UBICAZIONE



Comune di Limena PD, Via Matteotti n. 25.

QUALITA'

Il laboratorio è un immobile isolato inserito in un complesso di case a schiera terra/cielo, trattasi di 4 vani a uso laboratorio collegati fra loro ed un bagno con antibagno al piano terra e altri due vani a laboratorio al piano primo.

COMPOSIZIONE

Consta al piano terra di 4 vani a uso laboratorio collegati fra loro ed un bagno con antibagno al piano terra e altri due vani a laboratorio al piano primo. Due dei vani al piano terra hanno una superficie lorda commerciale di 30 mq ed una altezza media variabile fra 2,48 e 2,52 m; gli altri due, il bagno con l'antibagno e le scale hanno una superficie lorda commerciale di 77 mq ed una altezza media di 2,18 m. Al piano primo vi sono altri due vani, raggiungibili da una scala interna: il primo ha una altezza media di 2,42 m per una superficie lorda commerciale di 21 mq, il secondo ha una altezza media di 2,18 m per una superficie lorda commerciale di 58 mq.

In tutto quindi la somma dei vani tra piano terra e primo con una altezza media superiore ai 2,40 m hanno una superficie complessiva lorda commerciale di 51 mq mentre quelli con altezza media inferiore ai 2,20 m hanno una superficie complessiva lorda commerciale di 135 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Limena, Via Matteotti, **Fg 9, mapp. 632**

- **Sub 1**, piano T, b.c.n.c.;
- **Sub 2**, piano T-1, cat. A/3, vani 7,5, cl. 1,
- **Sub 3**, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq 16.

CONFINI:



Nord: mapp. 45;

Est: mapp. 45;

Ovest: via Matteotti;

Sud: mapp. 44.

OCCUPAZIONE:

Attualmente non utilizzato come indicato nella ctu.

NOTIZIE EX ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Come si evince dal CDU in allegato 7 alla ctu, negli strumenti urbanistici del Comune di Limena gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

PRG Vigente – ora 1^a Piano degli interventi (P.I.) Zona A3 residenziale settore 1 all'interno del perimetro del centro storico, del perimetro delle zone significative e delle aree soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

PAT Approvato: Area territoriale omogena (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale (art. 44) ad urbanizzazione consolidata residenziale (art. 45), all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett.- c) per il corso d'acqua del fiume Brenta (art. 16).

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Limena:

1. Autorizzazione per ampliamento del fabbricato n° 297/60 del 07.10.1960 (in Allegato 8 ctu);
2. Concessione edilizia in sanatoria n.C567-4 del 30.09.1997 rilasciata a seguito di pratica di Condono edilizio n° 2524/86 (in Allegato 9 ctu);



3. Concessione Edilizia n° 28/2002 del 22.03.2002 per ristrutturazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale (mai realizzata – vedi Allegato 10 ctu);

Difformità riscontrate

La Concessione edilizia del 2002 non è stata mai realizzata e quindi attualmente è decaduta. In questi casi si considera lo stato di fatto precedente.

Ciononostante sono state cambiate le planimetrie catastali che ora rispecchiano il progetto mai realizzato. Esse pertanto vanno riportate allo stato originale, al costo stimato dal ctu di € 1.000,00.

L'ampliamento posteriore del laboratorio al piano terra ha una copertura in cemento-amianto semplicemente posata su di un solaio in laterocemento protetto da guaina impermeabilizzante.

Secondo la ctu l'ambiente destinato al permanere di persone (ossia la parte sottostante di laboratorio) è protetto da un solaio in laterocemento con sovrastante guaina impermeabilizzante; quindi non vi è alcun pericolo di rilascio di fibre.

Inoltre, sempre secondo la ctu, almeno per ora, neanche lo smaltimento sarebbe necessario perché la copertura (che in sostanza è un lastrico solare) sarebbe protetta dalle acque meteoriche anche senza il cemento-amianto che vi è posato sopra, così come avviene per l'ampliamento nella parte verso strada, che è protetta dalla sola guaina.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Secondo l'A.P.E. accluso al titolo di proprietà l'immobile risulta classificato in classe G.

Prezzo base: €. 40.000,00 (quarantamila/00) come valutato dalla perizia di stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE offerta minima pari a €. 30.000,00 (trentamila/00));**

FISSA



Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data di

Venerdì 20 marzo 2026 alle ore 14:45

che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art.14 D.M. n.32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

Rilancio minimo nella misura di €. 1.000,00 (mille/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

- 1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - a) documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
 - b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
 - c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito



successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari quantomeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle coordinate bancarie IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: Cauzione E.I. n 381/2024 R.G. TR.PD.**

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente



(fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n.32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n.5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di



indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo congruaggio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al Delegato.

In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità



di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima del in data con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo D.P.R. e dall'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte



dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode Delegato avv. Alice Lin, in Padova, Galleria Borromeo n. 3, Tel. 049.656613, indirizzo mail alice.lin@avvocatolin.it, oppure **essere assunte sui seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it**, oltre che sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “**Portale delle Vendite Pubbliche**”.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova 20 novembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Alice Lin

