TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione I Civile

ORDINANZA

**Giudizio divisionale R.G. 745/2021**

Giudice: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Marco Razzino

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marco Razzino, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice Istruttore in data 16 settembre 2026:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare nell'ambito del giudizio divisionale n. 745/2021;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

**ESPERIMENTO DI VENDITA N. 1**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Ubicazione:** Comune di Legnaro (PD) località Casone – "Villa Businello – Morassuti" - Via Vittorio Emanuele II n. 51 / Via Cesare Battisti.

**Qualità:** Complesso villa storica con due barchesse e pertinenze e annessi agricoli e terreni agricoli.



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

**Composizione:** il complesso immobiliare di Villa Businello-Morassuti risale in primo impianto agli inizi del ‘700 ed ha subito alcune modifiche nel tardo ‘800, soprattutto nella conformazione della villa principale.

Si compone della villa padronale e di due barchesse posizionate a “ferro di cavallo”, circondate da uno splendido giardino all’“italiana” a da un “boschetto”, di una piccola cappella denominata “Oratorio della Beata Vergine del Rosario”, di un magazzino adibito a limonaia, di un annesso agricolo e di una piccola pesa, sviluppati intorno all’aia. In adiacenza al complesso monumentale è stato edificato un fabbricato rurale abitato all’epoca dai contadini che lavoravano i terreni agricoli circostanti di proprietà della famiglia che abitava la villa. In ciascun locale si può intuire la destinazione d’uso in quanto non sono stati alterati nella struttura e nella funzione.

**Su tale complesso monumentale il Ministero per i beni ambientali e culturali ha posto un vincolo di tutela attraverso il Decreto del 01/08/1986 ed ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089. Sono esclusi da tale vincolo la casa dei contadini, il magazzino e l’annesso agricolo.**

Il lotto comprende inoltre terreni agricoli per complessivi mq 27.205.

**Descrizione catastale:**

**Catasto Fabbricati – C.F.**: Comune di Legnaro (PD), via Vittorio Emanuele II, n. 51

| Fg | Mapp | Sub | Cat | Cl | Cons | Sup Cat | Rend. | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 28 | 1 | A/8 | U | 20 vani | 468 mq | 3.666,84 | S1-T-1-2 |
| 3 | 28 | 2 | B/7 | U | 242 mq | 62 mq | 249,96 | T |
| 3 | 28 | 3 | C/2 | 1 | 4 mq | 5 mq | 7,44 | T |
| 3 | 28 | 4 | C/2 | 1 | 211 mq | 226 mq | 392,30 | S1-T-1 |
| 3 | 28 | 5 | A/4 | 1 | 12 vani | 571 mq | 520,59 | T-1 |
| 3 | 28 | 6 | A/4 | 1 | 10 vani | 621 mq | 433,82 | S1-T-1 |
| 3 | 28 | 7 | C/2 | 1 | 32 mq | 40 mq | 59,50 | T |
| 3 | 28 | 8 | B.C.N.C. (cortile e spazio di manovra) ai sub. 1-2-3-5-6-7 | | | | | |

Il fabbricato sorge su area così censita:

**Catasto Terreni - C.T.** : Comune di Legnaro (PD)



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

| Fg. | mapp | Qualità - Classe | Ha.A.Ca. | R.D. | R.A. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 28 | Ente Urbano | 00.67.20 | - | - |

*** *** *** ***

**Catasto Fabbricati – C.F.**: Comune di Legnaro (PD), Via Cesare Battisti, snc

| Fg | Mapp | Sub | z.c. | Cat | Cl | Cons | Sup Cat | Rend. | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 815 | 1 | U | A/4 | 1 | 11,50 vani | 326 mq | 498,90 | T-1-2 |
| 3 | 815 | 2 | U | C/2 | 1 | 595 mq | 652 mq | 1.106,25 | T-1 |
| 3 | 815 | 3 | U | A/4 | 1 | 5 vani | 118 mq | 216,91 | T-1 |
| 3 | 815 | 4 | B.C.N.C. Via Cesare Battisti, p.t. | | | | | | |

Il fabbricato sorge su area così censita:

**Catasto Terreni - C.T.** : Comune di Legnaro (PD)

| Fg. | Mapp | Qualità - Classe | Superficie ha are ca | R.D. | R.A. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 815 | ENTE URBANO | 00.28.73 | - | - |

*** *** *** ***

**Catasto Terreni – N.C.T.**: Comune di Legnaro (PD)

| Fg | Mapp | Qualità | Cl | Superficie ha are ca | Deduz. | R.D. | R.A. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 30 | Bosco ceduo | U | 00.35.10 | A2-A22 | - | 0,73 |
| 3 | 526 | Seminativo | 3 | 00.90.31 | A2-A22 | 60,30 | 41,98 |
| 3 | 530 | Seminativo | 3 | 01.23.40 | - | 82,39 | 57,36 |
| 3 | 386 | Seminativo | 2 | 00.04.40 | - | 3,98 | 2,27 |
| 3 | 388 | Seminativo | 3 | 00.02.95 | A2-A22 | 1,97 | 1,37 |
| 3 | 553 | Seminativo | 2 | 00.57.30 | A2-A22 | 47,09 | 29,59 |
| 3 | 557 | Seminativo | 2 | 00.08.05 | A2-A22 | 6,62 | 4,16 |

**Confini**

Il mappale 28 comprende gli edifici costituenti il complesso, ma non parte del giardino di pertinenza, confina a Nord con il mappale 815 (casa dei contadini e relativo scoperto



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

pertinenziale), a Sud con il mappale 30, anch'esso compreso nelle pertinenze della villa e costituente un boschetto, a Est con i mappali 530 e 526 (terreni agricoli e porzione del giardino all'"italiana" della villa), a Ovest con via Vittorio Emanuele II.

Il mappale 815 confina a Nord con via Cesare Battisti, a Sud con il mappale 28, a Est con via Vittorio Emanuele II, a Ovest con il mappale 526.

Il mappale 526 confina a Nord con via Cesare Battisti, a Sud con il mappale 530, a Est con i mappali 815 e 28, a Ovest con il mappale 525.

Il mappale 530 confina a Nord con il mappale 526, a Sud con il 553, a Est con il 30, a Ovest con il 529.

Il mappale 553 confina a Nord e Ovest con il 530, a Sud con il 557 ed una stradella, a Est con i mappali 386 e 557.

Il mappale 557 confina a Nord e Ovest con il mappale 553, a Sud con una stradella e a Est con il 797.

Il mappale 386 confina a Nord e Ovest con il mappale 553 e 30, a Sud con il 797, a Est con il 388.

Il mappale 388 confina a Nord con il 30, a Sud con il 797 e ad Est con via Vittorio Emanuele II.

**Occupazione:** libero.

**Regolarità edilizia:** si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.

**Vincoli e oneri**: come da perizia.

Al **PREZZO BASE** di **€ 1.218.000,00** (unmilioneduecentodiciottomila/00) come stabilito dal Giudice Istruttore; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 913.500,00** (novecentotredicimilacinquecento/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 del **12 gennaio 2027** alle ore **12,00**, che si svolgerà telematicamente.

**L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n.**



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

**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 € 3.000,00 (tremila/00)

**DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona telematica:**

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 AstaLegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 del 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 del 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



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "R.G. 745/2021 Tribunale di Padova" alle coordinate bancarie IBAN IT16B0898212100036000002980 acceso presso Banca Adria Colli Euganei. Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della Procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico.

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



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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 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 paragrafo; 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



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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 accompagni 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 conguaglio, 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 di aggiornamento redatta dall'Arch. Roberta Miotto in data 11 agosto 2026 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



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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 e ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita. 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 Delegato Dott. Marco Razzino in Padova, Via Gozzi n. 24, Tel. 049/7446760 – indirizzo mail comlegis.padova@comlegis.com, oppure **essere visionati e/o scaricati sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** e **dai 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 e www.asteannunci.it**

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



Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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, 12 ottobre 2026

*Il Professionista Delegato*

Dott. Marco Razzino

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428