



TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione immobiliare: R.G. 57/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Giacomo Scalabrin

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Giacomo Scalabrin, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 06/11/2024:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 57/2024 Es. Imm.

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Ubicazione:

Comune di Tombolo (PD), via Senatore Giovanni Cittadella 18, località Onara.

Qualità:

Villa veneta “Giusti del Giardino”: corpo centrale, barchesse, oratorio ed annessi – superficie catastale dei fabbricati mq. 2660 – con circostante parco secolare esclusivo – superficie catastale del terreno mq. 50.534 (compreso sedime dei fabbricati).

Composizione e descrizione:

Si tratta di un complesso costituito da una villa veneta (Villa Giusti del Giardino) e del circostante parco esclusivo, al centro della località di Onara, frazione del comune di Tombolo (PD).

La villa risale al 1500-1600, quando fu edificata sui resti di un castello ezzeliniano appartenente alla nobile famiglia “da Onara”, attraverso successivi passaggi perviene alla famiglia Giusti del Giardino che apporta le ultime modificazioni nella seconda metà del 1800, sino alla configurazione attuale.

La struttura è classica e prevede un corpo centrale a due piani fuori-terra (con porzioni di interrato), due barchesse (una verso Est e l'altra verso Ovest), un annesso ed un oratorio.

I criteri costruttivi sono tipici di un fabbricato dell'epoca: pareti perimetrali portanti in muratura piena, solai d'interpiano con travature di legno, scale interne in pietra naturale, tetto a falde inclinate con copertura in coppi.

Vi sono, inoltre, diverse superfici interne rifinite con stuccature ed alte finiture di pregio.

La distribuzione dei locali, per quanto è risultato possibile verificare durante l'accesso, corrisponde alle planimetrie catastali.

Le superfici catastali sono, in sintesi:

sub 4: corpo centrale, annessi Ovest e arcate d'ingresso: piani S1-T-1° mq. 1.334,

sub 5: Barchessa - lato Est - piano 1° mq. 382,

sub 6: Barchessa – lato Est – piano T mq. 161,

sub 7: Oratorio – piano T mq. 88,

sub 8: Barchessa – lato Ovest – piani T-1° mq. 695

per un totale di mq. 2.660.

Lo stato di assoluto abbandono e di rovina, con crolli evidenti del tetto e delle strutture interne, rende pericoloso l'accesso e la salita ai piani superiori; è risultato possibile verificare sommariamente solo alcuni locali accessibili al piano Terra.

Alcune piccole porzioni del fabbricato mostrano di essere state abitate fino a 30-40 anni fa, ma non è possibile recuperare nulla degli impianti rimasti.

Lo stato manutentivo è pessimo e non esiste altra possibilità diversa dalla totale ristrutturazione delle strutture, degli impianti, dei serramenti e di ogni altro elemento di arredo.

Anche il parco, che presenta numerose piante secolari, è nelle medesime condizioni di totale abbandono; inoltre, è solo parzialmente recintato (sul fronte strada, lato Sud) mentre è abbastanza facilmente accessibile dagli altri lati (come, peraltro, la villa che risulta essere stata forzata e profanata in ripetute occasioni negli ultimi anni).

L'intero complesso, fabbricati e parco, è assoggettato alle Disposizioni di tutela in materia di Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge n. 1089/1939 (ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), giusta dichiarazione di interesse particolarmente importante della Villa Cittadella-Giusti del Giardino con annessi e connessi, con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Art) in data 18 luglio 1960, che comprende anche la parte vegetale del complesso.

Piena proprietà.

Descrizione catastale: CATASTO FABBRICATI – COMUNE CENSUARIO

DI TOMBOLO – Via SENATORE GIOVANNI CITTADELLA

Fg.	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catast.	Rendita	Piano
7	1169	4	A/8	U	40,0 VANI	1.334 MQ.	€ 7.746,85	S1-T-1-2
7	1169	5	A/2	1	13,5 VANI	382 MQ.	€ 1.220,13	T-1
7	1169	6	A/3	1	5,0 VANI	161 MQ.	€ 322,79	T
7	1169	7	B/7	U	326 MQ.	88 MQ.	€ 336,73	T
7	1169	8	C/2	2	742 MQ.	695 MQ.	€ 1.494,52	T-1

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 7, particella 1169, Ente Urbano, superficie mq. 19.340.

Ed anche:

CATASTO TERRENI – COMUNE CENSUARIO DI TOMBOLO

Fg	Part.	Qualità	Cla	Sup.	Deduz.	Redd. Dominicale	Reddito Agrario
7	98	Prato Irrig.	U	34.24 Are		23,87	14,15
7	99	Prato Irrig.	U	01.30 Are	C20	0,82	0,54
7	109	Semin Arbor	1	03.25 Are	C20	3,36	1,51
7	110	Prato	1	02.40 Are	C20	1,24	0,81
7	111	Semin Arbor	1	36.70 Are	C20	37,95	17,06
7	112	Semin Arbor	1	21.65 Are	C20	22,38	10,06
7	161	Prato Irrig	U	96.15 Are	C20D	41,64	39,73

7	162	Semin Arbor	2	02.20 Are	C20	1,86	0,91
7	164	Prato Irrig	U	07.55 Are	C20	4,79	3,12
7	166	Prato Irrig	U	30.00 Are	C20	19,03	12,39
7	1225	Semin Irrig	2	00.37 Are		0,41	0,22
7	1226	Semin Irrig	2	00.13 Are		0,14	0,08
7	1234	Semin Arbor	1	03.92 Are	C20	4,05	1,82

Anche se non esplicitamente elencati nella visura catastale devono ritenersi pignori e compresi anche

7	103	Accessorio comune ad ente rurale ed urbano	02	45		0,00	0,00
7	1154	Accessorio comune ad ente rurale ed urbano	00	85		0,00	0,00
7	1169	SUB 3 - BCNC					

Confini

(Dell'intero complesso, tranne le particelle 1225, 1226 e 1234, in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 1227, 1229, 168, 169, 170, via E. Toti, via Senatore G. Cittadella, via Giarette.

Per le sole particelle 1225 e 1226 i confini sono: via Pastrozzo, particelle 1228 e 1227.

Per la sola particella 1234 i confini sono: via Pastrozzo, particelle 1233 e 1232.

Occupazione:

L'immobile è attualmente libero ed in stato di completo abbandono.

Regolarità catastale:

Il C.T.U. dà atto che dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) sono

emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e i dati catastali dei beni oggetto di perizia relativamente alle particelle 187 e 736 del Catasto terreni; in sintesi, esse:

- vengono indicate, nel pignoramento citato, come appartenenti al Foglio 7 mentre, più correttamente, appartengono al Foglio 9, come risulta dalla visura catastale
- non vengono indicate nella nota di trascrizione.

Ulteriori ricerche documentali hanno consentito, inoltre, di accertare che tali particelle:

- nel Foglio 7, come indicate nel pignoramento sono inesistenti perché soppresse
- nel Foglio 9, esistenti ma non correttamente pignorate né indicate nella nota di trascrizione, sono influenti per quanto riguarda la formazione del lotto.

Per questi motivi tali particelle verranno escluse dalla trattazione.

Vi è infine una lieve ed influente discordanza laddove, nell'atto di pignoramento, il sub 8 del mapp. 1169 è stato indicato con la categoria C/" anziché la corretta

C/2.

Regolarità edilizia:

A norma e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche, della Legge n. 724/1994 art. 39 e successive modifiche, del D.P.R. n. 380/2001 art. 46 co. 5 e della Legge n. 326/2003 art. 32, è stato accertato che l'edificio è stato certamente costruito prima del 01/09/1967; il complesso fu modificato nel tempo sino alla sua attuale configurazione, che risale al 1800, con qualche intervento impiantistico nel corso del 1900; l'unica pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Tombolo consiste in una Autorizzazione gratuita per lavori di straordinaria manutenzione della copertura del fabbricato (prot. 1660 del 10/01/1985); l'attuale stato di totale e protrato abbandono ed il conseguente gravissimo degrado impediscono una

verifica puntuale della corrispondenza fra la documentazione amministrativa e tecnica; le planimetrie catastali, risalenti al 1996, sono conformi allo stato di fatto del complesso, almeno per quanto è possibile verificare nelle porzioni accessibili; le pur limitate rispondenze verificate e l'assenza di abusi edilizi visibili permettono, pertanto, di concludere per una sostanziale regolarità edilizia del complesso.

Vincoli di diritto pubblico - destinazione urbanistica delle aree:

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) attualmente in vigore tutti i terreni del lotto ricadono integralmente:

- in zona ZTIO 1.2 "Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo residenziale di centro Storico. Contesto di valore storico architettonico (art. 46 N.T.O.);
- Centri Storici – Contesto di valore storico-architettonico (vedi tavola 3 – art. 46 N.T.O.).

Tutti i mappali sono interessati da:

- Contesti figurativi dei complessi monumentali (art. 9 N.T.O.);
- Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 (art. 9 N.T.O.);
- "Coni Visuali" (art. 9 e 21 N.T.O.)

Il mappale 1169 è interessato anche da:

- Ville individuate nella Pubblicazione dell'istituto Regionale per le Ville Venete e pertinenze scoperte da tutelare (art. 9 N.T.O.).

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione – per vincoli connessi col carattere storico-artistico dei fabbricati e l'attitudine edificato-

ria dei terreni:

Per tutto il lotto unico, tranne le particelle 1225, 1226 e 1234.

Disposizioni di tutela trascritte ai nn. 2339 RG e 2077 RP del 09/08/1960 in materia di Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge n. 1089/1939 (ora Decre-

to Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), giusta dichiarazione di interesse particolarmente importante della Villa Cittadella-Giusti del Giardino con annessi e connessi, con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti) in data 18 luglio 1960, che comprende anche la parte vegetale del complesso.

Per tutto il lotto unico, comprese le particelle 1225, 1226 e 1234:

Vincolo di inedificabilità trascritto ai nn. 6389 RG e 4769 RP del 02/09/1998 ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale Veneta 05/03/1985 n. 24, di cui all'atto autentificato in data 04 agosto 1998 n. 69.735 rep. Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari.

SERVITU' COATTIVA D'ACQUEDOTTO Trascritta ai nn. 7047 RG e 5411 RP del 16/08/2012 SERVITU' COATTIVA DI PASSAGGIO trascritta ai nn. 7129 RG e 5493 RP del 16/08/2012 costituite con atto in data 03 agosto 2012 n. 3.357 rep. Consorzio di bonifica acque risorgive di Venezia.

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.):

L'immobile è privo di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). Viste le caratteristiche costruttive principali del fabbricato, risalenti alla fine '800 – primo '900 e l'attuale pessimo stato manutentivo, appare prevedibile una molto bassa classificazione dal punto di vista energetico.

PREZZO BASE: € 706.000,00 come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 25% DEL PREZZO**

BASE (offerta minima pari a € 529.500,00);

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 26/03/2025, alle ore 11.30 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 €. 3.000,

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 minorenni 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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT 20B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit S.p.A. di Padova, con la seguente "descrizione" nella causale a solo titolo esemplificativo:

ESEMPIO: **POSIZIONE 202409601300001**

- Occorre scrivere la parola POSIZIONE con carattere maiuscolo;
- aggiungere uno spazio;
- un campo numerico di 4 cifre che identifica l'anno;
- un campo numerico di 6 cifre che identifica l'esecuzione;
- un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto;
- infine, digitando uno spazio, al termine della predetta stringa si può scrivere un testo libero.

Vista la necessità di verificarne l'effettivo accredito, il versamento della cauzione deve avvenire con almeno 3/5 giorni d'anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

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 accompagni la cauzione di maggior 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 dell' Ing. Luigi Corti in data

03/08/2024 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 Professionista Delegato alla Vendita, avv. Giacomo Scalabrin, in Padova via N. Tommaseo, n. 68 (Tel. 049/8752152 – mail studiolegalepd@tiscali.it – PEC giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai siti web indicati nell'ordinanza di vendita: “immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”. “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”, “astegiudiziarie.it” e “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.

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.

