



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 143/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Luigi Barzazi

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Luigi Barzazi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 26/06/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 143/2023

- Vista l'integrazione della stessa come da verbale del 08/07/2025
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA
TELEMATICA**

ESPERIMENTO n.2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:**Diritto venduto:** Piena proprietà

Ubicazione: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa n.103 (ingresso principale), Via Chiusa n.107 (accesso immobile separato: part.11, 31 e 120)

Descrizione: esteso complesso immobiliare della superficie catastale complessiva di Ha 34.59.99 con elementi caratteristici di una "scuderia" quali: un primo fabbricato con ampio porticato [CORPO A] parte ad ad uso aziendale di circa 315 mq, un retrostante ampio fabbricato con impianto planimetrico a forma di "U" con piscina privata [CORPO B] + [CORPO C] di circa 3.599 mq manufatti per il ricovero di puledri, capannoni per il ricovero di attrezzi agricoli e derrate alimentari, box per cavalli di circa 1.447 mq e scuderia cavalli in corsa di circa 1.030 mq ed estesi appezzamenti di terreni di 321.257 mq; una clinica veterinaria con annessa abitazione di circa 582 mq.

1. CORPO PRINCIPALE

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	8	4	A/2	1	1	6,5 vani	124 mq	€ 553,90
4	8	5	A/2	1	1	4 vani	76 mq	€ 340,86
4	8	6	A/2	1	1	5,5 vani	113 mq	€ 468,68
4	8	7	D/10					€ 12.020,00
4	8	8	A/3	1	1	2,5 vani	42 mq	€ 154,94
4	8	9	A/3	1	1	2,5 vani	37 mq	€ 154,94
4	8	10	A/3	1	1	2,5 vani	32 mq	€ 154,94
4	8	11	A/2	T	1	4 vani	87 mq	€ 340,86

Il tutto eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
----	-------	----------------	------

4	8	Ente Urbano	91 are 72 ca
---	---	-------------	--------------

2. BOX PREFABBRICATO

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	430		C/6	T	1	359 mq	407 mq	€ 667,47

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	430	Ente Urbano	28 are 30 ca

3. BOX RISANAMENTO

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	429		C/6	T	U	77 mq	78 mq	€ 143,16

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	429	Ente Urbano	3 are 80 ca

4. BOX RICOVERO

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	428		C/6	T	1	204 mq	244 mq	€ 379,28

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	428	Ente Urbano	13 are 90 ca

5. BOX RICOVERO

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	427		C/6	T	1	183 mq	203 mq	€ 340,24

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	427	Ente Urbano	6 are 70 ca

6. BOX RICOVERO MACCHINE/ATTREZZI AGRICOLI E FIENILE

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	426		D/10	T				€ 2.291,00

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	426	Ente Urbano	21 are 30 ca

7. SCUDERIA CAVALLI DA CORSA

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	385	2	C/6	T-1	1	536 mq	536 mq	€ 996,55
4	385	3	A/3	T-1	1	5,5 vani	105 mq	€ 340,86
4	385	4	A/3	T	1	2,5 vani	48 mq	€ 154,94

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	385	Ente Urbano	53 are 60 ca

8. CLINICA VETERINARIA + ABITAZIONE

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
4	11	1	A/2	T-1	1	6,5 vani	142 mq	€ 553,90
4	11	2	C/6	T-1	2	275 mq	275 mq	€ 610,71
4	11	3	C/6	T	1	29 mq	29 mq	€ 53,92

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	11	Ente Urbano	27 are 27 ca

9. AREA URBANA

C.F.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
-----	-------	-----	-----	-------	----	------	---------	------

4	392		F/1	T		93 mq	
---	-----	--	-----	---	--	-------	--

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa

Fg	Part.	Qual. - Classe	Sup.
4	392	Ente Urbano	0 are 93 ca

10. APPEZZAMENTI DI TERRENO

C.T.: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), via Chiusa:

Fg.	Part.	Qual.	Cl	Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
4	12	Semin Arbor	2	05	52	57	€ 377,34	€ 258,38
4	83	Semin Arbor	2	01	09	37	€ 74,69	€ 56,48
4	113	Seminativo	2	00	40	20	€ 27,45	€ 20,76
4	115	Seminativo	2	02	20	90	€ 150,85	€ 114,09
4	117	Semin Arbor	2	00	47	12	€ 32,18	€ 24,34
4	119	Seminativo	2	00	16	90	€ 11,54	€ 8,73
4	287	Semin Arbor	2	00	02	85	€ 1,95	€ 1,47
4	29	Seminativo	2	02	64	80	€ 180,83	€ 136,76
4	288	Semin Arbor	2	01	46	37	€ 99,95	€ 75,59
4	289	Semin Arbor	2	00	47	23	€ 32,25	€ 24,39
4	390	Semin Arbor	2	09	68	87	€ 661,63	€ 500,38
4	391	Semin Arbor	2	00	04	64	€ 3,17	€ 2,40
4	395	Semin Arbor	2	02	04	85	€ 139,89	€ 105,80
4	396	Semin Arbor	2	00	01	55	€ 1,06	€ 0,80

4	401	Seminativo	2	01	24	45	€ 84,99	€ 64,27
4	402	Seminativo	2	00	07	97	€ 5,44	€ 4,12
4	403	Seminativo	2	00	14	88	€ 10,16	€ 7,68
4	414	Semin Arbor	2	01	74	90	€ 119,44	€ 90,33
4	415	Semin Arbor	2	00	06	80	€ 4,64	€ 3,51
4	416	Semin Arbor	2	00	12	15	€ 8,30	€ 6,27
4	104	Semin Arbor	2	00	17	30	€ 11,81	€ 8,93
4	127	Semin Arbor	2	00	17	60	€ 12,02	€ 9,09
4	31	Vigneto	2	00	26	75	€ 18,95	€ 15,89
4	120	Seminativo	2	00	07	36	€ 5,03	€ 3,80
4	204	Semin Arbor	2	01	74	19	€ 118,95	€ 89,96

Fanno parte integrante del LOTTO

“ogni pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva, apparente o meno”

Inoltre fa parte integrante del LOTTO la quota di comproprietà sulle parti comuni degli immobili facenti parte del complesso immobiliare e comunque da considerarsi tali ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

Confini (in ordine orario partendo da nord):

[Nord] altro Comune FOSSO' e altro Foglio (8); [Est] particella 110 – particella 332 – particella 329 – particella 333 – particella 331 – particella 191 – particella 199 – stesso Comune e Foglio – altro Comune CAMPOLONGO MAGGIORE e altro Foglio (1); [Sud] VIA CHIUSA – particella 114 – particella 232 – particella 372 – particella 404 – particella 406 – particella 405 – particella 400 – VIA CHIUSA – particella 103 – particella 432 – particella 356 – particella 357 – particella 290 – particella 293 – particella 449 – particella 274 – particella 346 – particella 348 – particella 219 –

particella 382; [Ovest] VIA G. SAVONAROLA – particella 377 – particella 433 –
particella 107 – particella 108 – particella 85 – particella 82 – particella 81 – particella
78 stesso Comune e Foglio.

Stato dell'immobile: i) complesso dedicato all'attività di scuderia (beni da n.1 a n.7)
oltre agli appezzamenti di terreno (beni n.10), occupato dall'esecutata che dovrà essere
oggetto di liberazione; ii) clinica veterinaria e abitazione (beni n.8) occupato da terzi in
forza di contratti di locazione opponibili (C.T., Part..11, 31 e 120).

La Particella di terreno n.83 è condotta da terzi in forza di contratto agrario che prevede
la cessazione in data 28.02.2025.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stato rinvenuto un ulteriore contratto di affitto tra
l'esecutata e il suo legale rappresentante concernente tutte le particelle di terreno -
esclusa la n.83 - avente scadenza 31.12.2027. Il legale rappresentante ha risposto per
iscritto che "... non sto più utilizzando i campi per colture extra ...".

Corrispondenza urbanistico-edilizia: vi sono delle difformità che possono essere
oggetto di sanatoria. In merito si rinvia alla CTU.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non rilevate.

Informazioni: nelle aree occupate dall'esecutata sono presenti numerosi animali.

Prezzo base: €. 4.900.000,00 (quattromilioninovecentomila /00) come da stima; **SONO**
AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL
LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE [offerta minima pari a €. 3.675.000,00
(tremilioneicentoseptantacinquemila/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 **04.03.2026** alle ore **16:30** 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 €. 10.000,00

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 (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) 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 –per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, con causale “Proc. Esec. Imm. n.143/2023 - Dott. Barzazi”, alle coordinate bancarie IBAN: IT84 X 06230 62410 00001 5196036 c/o Crédit Agricole Italia S.p.A, Ag. Cadoneghe (PD), o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica.

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 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 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 del 24.05.2024 e sue eventuali integrazioni 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 il delegato oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.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.

Padova, 28/11/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luigi Barzazi