



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 170/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Daria Righetto

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Daria Righetto, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 25 luglio 2023:

- Viste le ordinanze in data 10 aprile 2024 e 1 dicembre 2025 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 170/2023;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

IV ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà dell'hotel termale denominato "**Hotel Eden**", sito in **Comune di Abano Terme (PD)**, via Valerio Flacco n. 70, di categoria 3 stelle, sviluppato su sei piani fuori terra, dotato di 62 camere, sala da pranzo e cucina, reparto cure termali, attrezzato per fangoterapia aperto anche a utenti esterni in regime di convenzione sanitaria, reparto benessere dotato di servizi estetici, sauna, grotta termale, piscina coperta e scoperta tra loro collegate e parco esterno attrezzato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 4000, insistente su un'area coperta e scoperta di pertinenza di catastali mq. 4.111; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ABANO TERME, Fg. 18 ,

partic. 1260 sub 2 **graffata** 1795 sub 2, Via Flacco Valerio n. 70, piano T-1-2-3-4-5-6, z.c. 1, cat. D/2, R. C. Euro 59.000,00;

partic. 1795 sub 3, Via Flacco Valerio n. 70, piano T, cat. F1, consistenza mq. 613;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI ABANO TERME, Fg. 18,

partic. 1795 di ha 00.41.11, ente urbano;

con la comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

Confini: nord: via Valerio Flacco, partic. 1796 e 1637; sud: via Gerolamo Cardano, partic. 1794; ovest: partic. 1789, 1790 e 1794.

Per quanto concerne l'utilizzo delle acque termali:

- si precisa che la messa in vendita dell'immobile **non comporta l'automatico trasferimento di alcun titolo minerario**. Per il trasferimento della concessione occorrerà seguire un iter previsto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 40/1989 s.m.i.;
- la facoltà di conferimento delle concessioni di acque minerali e termali è in capo di fatto e di diritto **alla Regione del Veneto**; ad essa spetta quindi, esclusivamente, ogni valutazione in riferimento ad eventuali rivendicazioni o impedimenti relativi ad una nuova intestazione o trasferimento di titolarità della stessa.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 878.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 658.500,00).

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 **19 marzo 2026**, con inizio alle **ore 10:45**, 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 Euro 5.000,00.

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 www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 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;
 - 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 (salvo 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 o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A." avente il seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 170/2023**";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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 D.M. n. 32/15, 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 D.P.R. n. 68/05;
- 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 seconda 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 D.M. n. 32/15);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 determina 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 del D.M. n. 32/15.

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 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 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 dell'arch. Dondi Pinton Andrea in data 17.2.2024 integrata in data 19.7.2024, alla quale si fa espresso rinvio e che qui si intende integralmente trascritta, in particolare risulta che:

- **vi sono delle diffidenze urbanistiche/catastali;**
- **il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi**, attualmente scaduto, prevede, tra le altre, la realizzazione della scala di sicurezza esterna che andrà posta, diversamente da quanto sinora previsto, su area di proprietà dell'albergo **senza coinvolgere porzioni di proprietà di terzi**.
- Alcune parti comprese all'interno della struttura alberghiera, attualmente significative per l'attività dal punto di vista funzionale, **sono porzioni catastalmente autonome di proprietà di terzi e non sono ricomprese tra i beni venduti.**

Si tratta in particolare di **due porzioni al piano terra** comprendenti parti coperte e scoperte in cui si trovano dei locali a magazzino e parte dell'area cure e benessere compresa la zona idromassaggio e una delle vasche di prelievo dei fanghi, nonché di porzioni al piano primo comprendenti parti coperte e a terrazzo in cui si trovano la zona cucina e, a sud, quella che dovrebbe essere l'uscita su un lastriko solare collegato con scale

esterne al parco attrezzato e di **una striscia larga circa un metro**, posta lungo il confine con la particella 1789, **sul lato nord-ovest**.

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 di stima sopra citata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e specificamente in forza di Licenza per esecuzione di lavori edili n. 1736 in data 9.03.1959 e successiva Licenza per esecuzione di lavori edili n. 2471 rilasciata in data 22.12.1966; le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: licenza per esecuzione di lavori edili n. 2471; licenza per esecuzione di lavori edili n. 28/67, licenza per esecuzione di lavori edili n. 224/69, licenza per esecuzione di lavori edili n. 246/71, rilasciata in data 14.01.1972, concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 126/80, rilasciata in data 21.08.1980, prot.n. 9631; concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 158/80, rilasciata in data 7.02.1981; concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 52/81, rilasciata in data 9.09.1981, prot.n. 2448; autorizzazione n. 25/90, per la realizzazione di una "vasca interrata per bagnomaria"; concessione a sanatoria n. 2069, rilasciata in data 23.08.1991, prot.n. 15986/86; concessione a sanatoria per l'esecuzione di lavori edilizi n. 328, in data 29.09.1999, prot.n. 6749/95; concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC-00/096 in data 12.03.2001,

prot.n. 6878; concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC-01/361 in data 18.06.2002, prot.n. 14794; concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC-02/355 prot.n. 10729, rif. prot. 31590/02, rilasciata in data 16.04.2003; D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 325/10", prot.n. 19991, in data 24.06.2010; S.C.I.A. n. 117/13", prot.n. 8559, presentata in data 8.03.2013; C.I.L.A. n. 1757 in data 26.12.2021; permesso di costruire n. PC-04/195 prot.n. 14238, in data 5.5.2009, per l'esecuzione di opere in "variante alla concessione edilizia n. AC01 361 e n. AC02 355; richiesta di certificato di agibilità parziale 174/03 presentata in data 05.06.2003; concessione AC-361/0 del 18.06.02; concessione AC-355/2002 del 16.04.2003; richiesta di certificato di agibilità prot.n. 37328 in data 7.12.2010, richiesta a conclusione della D.I.A. n. 325 del 24.06.2010; alla richiesta è seguita dichiarazione di conclusione del procedimento amministrativo in data 5.08.2011 e di maturazione del silenzio assenso a far data dal 16.07.2011.

Per la Conformità Antincendio la struttura deve eliminare tutte le carenze riscontrate e provvedere al rinnovo della S.C.I.A., per la quale era stato concesso un termine per la regolarizzazione fissato all'8.04.2024.

Il presente trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A..

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della 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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e www.pvp.giustizia.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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, lì 11 (undici) dicembre 2025 (duemilaventicinque).

Notaio Dott.ssa Daria Righetto

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and curves, is positioned to the right of a circular notary stamp. The stamp is inscribed with "NOTARIALE DI RICO NOTAIATO DI PADOVA" around the perimeter and "DARIA RIGHETTO" in the center. The signature overlaps the bottom right portion of the stamp.

