



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 49/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Roberto Serra

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Roberto Serra, 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 26 marzo 2024:

- Vista l'ordinanza in data 26 febbraio 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 49/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSALA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONATELEMATICAIII ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di un complesso alberghiero denominato "**Hotel Michelangelo**", in stato di abbandono, sito in **Comune di Teolo (PD)**, località Montortone, alla via San Daniele n. 8, dotato di tutte le pertinenze accessorie alla sua funzione turistico-ricettiva termale;

- il complesso si sviluppa su sette piani fuori terra, oltre al piano interrato di mq.

1.559 dove sono collocati spazi di deposito, cantina e vani tecnici in generale;

- al piano terra si trovano spazi comuni ricettivi come la sala ristorante, soggiorni, giardini e piscine all'aperto e la cabina Enel in distacco;

- al primo piano oltre ad altri spazi ricettivi, come sala colazione e palestra, si localizzano le camere per il personale impiegato nell'albergo;

- i piani primo e secondo sono destinati ad ambienti di servizio ad uso comune quali ingresso, aree ludiche e ricreative. Sul medesimo piano trova spazio l'ampia area destinata alle cure termali con piscina interna ed altre esterne disposte nel parco circostante il compendio immobiliare;

- i restanti piani ospitano le camere con ambienti di servizio, il settimo piano ospita vani tecnici;

- complessivamente l'albergo dispone di circa 120 camere letto per n. 160 posti di varie dimensioni disposte tra il piano terzo ed il sesto, ognuna provvista di bagno privato;

- SUPERFICIE A PARCHEGGIO: 3.601 mq.

- SUPERFICIE A VERDE: 17.140 mq.

- CUBATURA ESISTENTE: secondo gli elaborati grafici allegati al permesso di costruire del 2017, la cubatura esistente realizzata sul lotto è pari a 31.018 mc.;

- ad oggi il complesso alberghiero si presenta in totale stato di abbandono, dalla mancanza di cura del verde, agli ambienti interni.

L'albergo ha subito atti di vandalismo, non è possibile conoscere lo stato di utilizzo degli impianti e se essi siano o meno a norma di legge.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TEOLO, Fg. 12,

partic. 905 sub 2, Via San Daniele n. 8, piano T, cat. D/1, R. C. Euro 162,27 (cabi-

partic. 905 sub 3, Via San Daniele n. 8, piano T, cat. D/2, R. C. Euro 98.769,28;

partic. 905 sub 4, Via San Daniele n. 8, piano T, b.c.n.c (cortile);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI TEOLO, Fg. 12,

partic. 905 di ha 02.87.52, ente urbano;

Confini: a Nord ed Est via San Daniele, ad Ovest partic. 275-75-273.

➤ **Si richiama l'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO** - Delibera di C.C. n. 77 del 12/12/2017. La partic. 905 ricade in Schede Norme 3/3 (NTO art. 2), a seguito di approvazione definitiva della variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi per recepimento dell'accordo Pubblico/Privato approvato con Delibera di C.C. n.77 del 12/12/2017, sottoscritto in data 11/12/2018 prot. n. 20650 con l'impegno della proprietario o di eventuali successivi acquirenti dell'area al versamento, ancora non effettuato, del contributo straordinario pari ad **Euro 300.000,00 (trecentomila,00)**, **tale importo è stato detratto dal prezzo di base d'asta.**

➤ **Per quanto concerne l'utilizzo delle acque termali:**

- si richiama la trascrizione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.1.2021 ai nn. 22.1.2021 con cui la Regione del Veneto con Decreto n. 556 del 23/10/2020, ha deferito al **31/12/2020 (termine scaduto)** la data di scadenza della **CONCESSIONE DI ACQUA TERMALE** denominata "**Therme di Teolo**" in Comune di Teolo (PD);

- 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 2.487.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A

TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA

MINIMA PARI AD EURO 1.865.250,00)..

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 **23 aprile 2026**, con inizio alle ore **10:45**, che si svolgerà telemati-

camente.

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 20.000,00.

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 mo-

dulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possi-

bile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it (Zucchet-

ti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12

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 (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 o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71

X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale **"Tribunale di Padova,**

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sotto-

scritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certifica-*

ta; oppure; b) sia direttamente trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certifi-*

cata 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 tra-

smmissione 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@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 mo-

dalità 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

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 presentarsi 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'Ing. Crivellari in data 5.11.2024, 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 di stima sopra citata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: condono n. 415/1986 del 7/5/1991; agibilità n. 519 del 7/5/1991; concessione edilizia n. 250/1988 prot. 7165 del 4/11/1988; pratica edilizia 47/1999 del 7/10/1999; D.I.A. 54/2008 del 16/5/08; D.I.A. 01/2009 del 17/2/2009; permesso di costruzione n. 49/2010 dell'8/11/2010; pratica SUAP del 4/5/2017.

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 del-	
	le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.	
	L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono es-	
	sere 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 as-	
	sunte 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, indi-	
	rizzo mail info@aepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti	
	web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it , www.idealista.it , <a fallcoaste.it"="" href="http://www.-</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>fallcoaste.it , www.astalegale.net , www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com ,	
	www.publicomonline.it , www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it e <a giustizia.it"="" href="http://www.pvp.-</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>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 compen-	
	dio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli im-	
	mobili posti in vendita.	
	È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito	
	Form presente all'interno del sito www.aepnotai.it o nel PVP. Presso la sede	
	dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.	
	Padova, 14/01/2026	

Roberto Serra

