



ELENA BRESSAN
Notaio

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 257/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Elena Bressan

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Elena Bressan, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Conselve, 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 10 ottobre 2024.

- Vista l'ordinanza in data 17 settembre 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 257/2024.
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-

MATICA

I ESPERIMENTO

Lotto Unico - piena proprietà di un complesso alberghiero denominato "Hotel Oasi" sito in **Comune di Conselve (PD)**, via Gioacchino Rossini n. 2, adiacente alla Strada provinciale di "Pontecasale" e precisamente consiste in:

- una **struttura alberghiera** a tre stelle, con possibilità di riconversione a destinazione residenziale, realizzata alla fine degli anni '60, dotata di **69 camere**;
- un annesso **ristorante/pizzeria** con accesso indipendente dotato di due sale poli-

valenti su più livelli;

- **due appartamenti**, uno al piano terzo e uno al piano sesto, inseriti nella parte del complesso in cui si trovano le stanze dell'hotel;
- **ampia superficie a garage** e locali tecnici al piano terra;
- **uno scoperto** con area a **parcheggio** quasi completamente asfaltato di circa **3.000 mq.**

L'intero complesso è ora in stato di disuso.

Il fabbricato sorge su di un lotto di circa **4.330 mq** è di tipologia a torre, costituito complessivamente da **sette piani fuori terra** più un **piano copertura**, il piano terra risulta parzialmente **seminterrato**, ed è composto sostanzialmente da **tre blocchi** tra loro direttamente collegati tramite una zona di snodo centrale con più corpi scala. Esiste poi un blocco separato dove sono collocati i vani tecnici a servizio del complesso.

L'accesso pedonale e carrabile avvengono direttamente dalla strada pubblica, senza recinzioni.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CONSELVE, Fg. 16,

partic. 2633 sub 33 graffato 879 sub 1 graffato 2633 sub 32, Via Giuseppe Verdi, piano T-1234567 Cat. D/2 R.C. Euro 50.494,00

partic. 2633 sub 8, Via Giuseppe Verdi, piano 3, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale: 118 mq., Totale escluse aree scoperte: 114 mq., R. C. Euro 573,27;

partic. 2633 sub 16, Via Giuseppe Verdi, piano 6, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 7, Superficie Catastale totale: 171 mq., Totale escluse aree scoperte: 155 mq., R. C. Euro 668,81;



partic. 2633 sub 26, Via Giuseppe Verdi, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 16, Superficie Catastale totale: 16 mq., R. C. Euro 24,79;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CONSELVE, Fg. 16,

partic. 2633 di ha 00.42.60, ente urbano;

partic. 832 di ha 00.00.70, ente urbano;

Confini: a nord, est e sud strada.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 830.000,00, come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 622.500,00).

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 **5 marzo 2026**, con inizio alle **ore 15:00**, 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 mo-

dulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it (Gruppo Edicom 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 falcata 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 "GRUPPO EDICOM SPA" avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000

052914015770, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 257/2024**";

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@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), fermando 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 presentarvi 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 in data



6.6.2025, 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 il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza Licenza per la esecuzione di lavori edili n. 272 in data 7.08.1968; concessione per l'esecuzione di opere non destinate alla residenza n. 1143 prot.n. 7811 in data 31.12.1987; concessione edilizia n. 20/92 prat.n. 3497 prot.n. 8797/90 in data 6.3.1992; concessione edilizia n. 5/94 prat.n. 3981 prot.n. 5335 in data 14.01.1994; D.I.A. n. 00172/1995 prot.n. 7485 in data 18.05.1995; concessione autorizzazione in sanatoria n. 628 prot.n. 8192/86 in data 25.07.1996; concessione edilizia n. 170/00 in data 02.10.2000; D.I.A. n. 289/00 prot.n. 21.11.2000 in data 21.11.2000; D.I.A. n. 51/01 prot.n. 3453 in data 21.02.2001; D.I.A. n. 62/02 prot.n. 4830 in data 15.03.2002; D.I.A. n. 270/02 prot.n. 22433 in data 15.11.2002; D.I.A. n. 173/03 prot.n. 13771 in data 15.07.2003; Permesso di costruire n. 189/2003 in data

1.06.2005; D.I.A. n. 132/05 prot.n. 10830 in data 30.5.2005; Certificato di abitabilità n. 272 rilasciato in data 15.5.1970; Autorizzazione di agibilità n. 272 in data 15.05.1970; Certificato di agibilità n. 1143/87 in data 27.09.1988; Certificato di abitabilità n. 6880 in data 6.04.2001; Certificato di agibilità n. 20737 in data 27.10.2003; Certificato di agibilità parziale n. 12985 in data 28.06.2005.

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,

www.astegiudiziarie.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.

Conselve, 27 novembre 2025

Notaio Dott.ssa Elena Bressan

