



## **AVVISO DI ASTA PUBBLICA per l'alienazione di fabbricati e terreni dell'Ipab SPES situati in provincia di Padova e Venezia**

### **IL DIRETTORE GENERALE**

Considerato che:

- il Consiglio di Amministrazione dell'Ipab SPES con deliberazione n. 31 del 17/07/2023 ha approvato il "Piano Alienazioni 2023" comprendente n. 9 distinti lotti facenti parte del proprio patrimonio disponibile, suscettibili di dismissione e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni;
- SPES, come stabilito dall'art. 45 comma 1, della L.R. 9 settembre 1999, n. 46 e dall'art. 8 della L.R. 23 novembre 2012, n. 43 ha inoltrato alla Regione del Veneto apposita istanza di autorizzazione all'alienazione, finalizzata al cofinanziamento dei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica del fabbricato denominato "Scuola L.M. Carraro";
- la Giunta Regionale del Veneto con la DGR n. 150 del 18/02/2025, sulla base delle valutazioni tecniche dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane, ha autorizzato l'alienazione dei cespiti immobiliari per un importo a base d'asta pari a complessivi € 611.500,00;
- il Consiglio di Amministrazione dell'Ipab SPES con deliberazione n. 6 del 26/02/2025 ha preso atto della positiva conclusione del procedimento istruttorio regionale e conseguentemente nulla osta all'avvio della procedura di alienazione, mediante asta pubblica per singoli lotti, assicurando criteri di trasparenza e di adeguate forme di pubblicità, finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte secondo le modalità stabilite con il presente avviso;

### **RENDE NOTO**

che l'Ipab SPES intende alienare i seguenti beni di proprietà, a mezzo di asta pubblica:

accoglierE educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - info@spes.pd.it - www.spes.pd.it - P.I. 04068300286

S.P.E.S. nuova IPAB - DdRV n. 231 del 29/12/2005 costituita dalla fusione di:  
O.P.A.I. - Opera Padovana Assistenza e Istruzione - S.E.E.F. - Servizi per l'Età Evolutiva e Famiglia



N. Lotto	Catasto	Comune	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Valore
1	Terreni	Tribano (PD)	16	7					627 mq		98.000,00
	Terreni	Tribano (PD)	16	291					1.924 mq		
	Fabbricati	Tribano (PD)	16	291	2	A/4	1	11,5		€ 498,00	
	Fabbricati	Tribano (PD)	16	291	3	C/2	1	356 mq		€ 349,33	
2	Terreni	Padova	144	284					3.487 mq		210.000,00
	Terreni	Padova	144	930					1.761 mq		
	Fabbricati	Padova	144	284	2	A/4	1	7,5 vani		€ 333,11	
	Fabbricati	Padova	144	284	3	A/4	1	5,5 vani		€ 244,28	
	Fabbricati	Padova	144	284	4	C/2	1	280 mq		€ 433,82	
	Fabbricati	Padova	144	284	5	C/2	1	120 mq		€ 185,92	
3	Terreni	Pontelongo (PD)	8	1204					725 mq		126.000,00
	Terreni	Pontelongo (PD)	8	172					8.743 mq		
	Terreni	Pontelongo (PD)	8	657					3.230 mq		
	Terreni	Pontelongo (PD)	8	1205					1.883 mq.		
	Fabbricati	Pontelongo (PD)	8	1204	2	A/4	1	6,5 vani		€ 281,99	
	Fabbricati	Pontelongo (PD)	8	1204	3	C/2	1	51 mq		€ 85,94	
4	Terreni	Villanova di Camposampiero (PD)	14	122					3.630 mq		15.000,00
5	Terreni	Villafranca Padovana (PD)	17	481					8.898 mq		63.000,00
6	Terreni	Pianiga (VE)	3	658/b					1.750 mq		16.000,00
7	Terreni	Maserà di Padova (PD)	6	87					3.420 mq		16.500,00
8	Terreni	Monselice (PD)	42	318					360 mq		25.000,00
	Terreni	Monselice (PD)	42	520					1.387 mq		
	Terreni	Monselice (PD)	42	522					1.830 mq		
	Terreni	Monselice (PD)	42	523					426 mq		
9	Terreni	Monselice (PD)	44	20					8.290 mq		42.000,00
<b>Totale</b>											<b>611.500,00</b>

L'asta pubblica si svolgerà in conformità al quadro normativo di cui alla Legge n. 783 del 24/12/1908, al R.D. 17/05/1909, n. 454, al R.D. n. 2440/1923 e n. 827/1924.

In particolare, l'asta verrà esperita per mezzo di offerte segrete, in rialzo sul prezzo base di ogni singolo Lotto indicato nel presente Avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e degli artt. 76 e 77 del R.D. 27/05/1924, n. 827.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

La vendita si intende effettuata fuori campo di applicazione IVA, ai sensi del D.P.R. n. 633/1972, non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciale.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono descritti e individuati catastalmente nelle schede tecniche depositate in atti redatte per ogni singolo Lotto "Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile VALORE di MERCATO" ed asseverate avanti al notaio dott. Stefano Zanellato del Collegio Notarile di Padova.

accoglier e educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - info@spes.pd.it - www.spes.pd.it - P.I. 04068300286

**LOTTO N. 1 Comune di Tribano (PD) località Olmo**

Catasto Terreni – Foglio 16 – mappale 7 – 291

Catasto Fabbricati – Foglio 16 – mappale 291 - sub 2 categoria A/4 – sub 3 categoria C/2

**LOTTO N. 2 Comune di Padova località Terranegra via Benini**

Catasto Terreni – Foglio 144 – mappale 284 – 930

Catasto Fabbricati – Foglio 144 – mappale 284 - sub 2 categoria A/4 – sub 3 categoria A/4 – sub 4 categoria C/2 – sub 5 categoria C/2

**LOTTO N. 3 Comune di Pontelongo (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 8 – mappale 1204-172-657-1205

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – mappale 1204 - sub 2 categoria A/4 – sub 3 categoria C/2

**LOTTO N. 4 Comune di Villanova di Camposampiero (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 14 – mappale 122

**LOTTO N. 5 Comune di Villafranca Padovana (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 17 – mappale 481

**LOTTO N. 6 Comune di Pianiga (VE)**

Catasto Terreni – Foglio 17 – mappale 658/b

**LOTTO N. 7 Comune di Maserà di Padova (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 6 – mappale 87

**LOTTO N. 8 Comune di Monselice (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 42 – mappale 318 – 520 – 522 - 523

**LOTTO N. 9 Comune di Monselice (PD)**

Catasto Terreni – Foglio 44 – mappale 20

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della stipula del contratto di vendita, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti.

**VISITE AGLI IMMOBILI**

I beni immobili posti in asta possono essere visitati previa prenotazione da effettuarsi esclusivamente inviando una mail all'indirizzo [tecnico@spes.pd.it](mailto:tecnico@spes.pd.it).

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo di ogni singolo Lotto posto a base d'asta è il seguente:

Lotto 1 - €. 98.000,00 (novantaottomila/00),  
Lotto 2 - €. 210.000,00 (duecentodiecimila/00),  
Lotto 3 - €. 126.000,00 (centoventiseimila/00),  
Lotto 4 - €. 15.000,00 (quindicimila/00),

accoglier e educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - [info@spes.pd.it](mailto:info@spes.pd.it) - [www.spes.pd.it](http://www.spes.pd.it) - P.I. 04068300286



Lotto 5 - €. 63.000,00 (sessantatremila/00),

Lotto 6 - €. 16.000,00 (sedicimila/00),

Lotto 7 - €. 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00),

Lotto 8 - €. 25.000,00 (venticinquemila/00),

Lotto 9 - €. 42.000,00 (quarantaduemila/00),

il prezzo a base d'asta di tutti i lotti è da considerarsi tasse e onorari di compravendita esclusi;

## **TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

I concorrenti che intendono partecipare all'asta per l'acquisto del lotto descritto, dovranno far pervenire il loro plico, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 Marzo 2026**, a pena di esclusione, presso l'Ufficio Protocollo di SPES - Via Ognissanti, 70 – 35129 Padova PD. Il plico, contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica, dovrà essere fatto pervenire esclusivamente a mezzo raccomandata del servizio postale.

Ciascun concorrente può presentare più offerte distinte per ogni singolo Lotto.

Il recapito del plico rimarrà a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere sigillato e controfirmato dal concorrente sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e il suo indirizzo e la seguente dicitura:

### **OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' SPES**

### **LOTTO N. XX**

**IMMOBILE IN COMUNE DI .....**

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura:

**"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

e

**"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".**

La "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere:

**1. Domanda di partecipazione all'asta**, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello di cui all'allegato A), scaricabile dal sito [www.spes.pd.it](http://www.spes.pd.it), debitamente sottoscritta dal partecipante, contenente tutte le dichiarazioni da rendere, obbligatoriamente, e che dovrà essere compilata in ogni sua parte, datata, sottoscritto in ogni foglio in forma leggibile dal richiedente (persona fisica) o dal titolare della ditta individuale o dal legale rappresentante della società, e corredata dalla fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

accogliere  
e  
educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - [info@spes.pd.it](mailto:info@spes.pd.it) - [www.spes.pd.it](http://www.spes.pd.it) - P.I. 04068300286



**2. Quietanza del versamento comprovante l'avvenuto deposito della cauzione presso la Tesoreria SPES, oppure originale di fideiussione bancaria o assicurativa.** Secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. n. 454/1909, i concorrenti dovranno, a pena di esclusione dalla gara, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, quantificato nel 10% dell'importo a base d'asta:

LOTTO 1 – Cauzione di euro 9.800,00 (novemilaottocento/00)  
LOTTO 2 – Cauzione di euro 21.000,00 (ventunomila/00)  
LOTTO 3 – Cauzione di euro 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)  
LOTTO 4 – Cauzione di euro 1.500,00 (millecinquecento/00)  
LOTTO 5 – Cauzione di euro 6.300,00 (seimilatrecento/00)  
LOTTO 6 – Cauzione di euro 1.600,00 (milleseicento/00)  
LOTTO 7 – Cauzione di euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00)  
LOTTO 8 – Cauzione di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)  
LOTTO 9 – Cauzione di euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

La cauzione prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, di cui all'art. 1944 c.c., nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini, di cui all'art. 1957 del c.c. e la sua operatività, entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta di SPES.

Il deposito cauzionale provvisorio, la fideiussione bancaria o assicurativa, saranno svincolati tempestivamente e, comunque, non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto definitivo per i concorrenti non aggiudicatari.

Al soggetto offerente risultato aggiudicatario, la fideiussione bancaria o assicurativa sarà restituita all'atto di stipula del contratto di compravendita dell'immobile, dietro versamento dell'intero prezzo mentre nel caso di costituzione del deposito cauzionale in Tesoreria acquisirà titolo di caparra confirmatoria e verrà detratta dal prezzo di aggiudicazione.

SPES escuterà la fideiussione bancaria o assicurativa qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi causa o ragione a lui imputabile, non addivenga alla stipula del contratto di compravendita entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, così come la cauzione provvisoria – caparra confirmatoria sarà trattenuta da SPES.

In tale caso l'aggiudicatario sarà considerato rinunciatario e SPES aggiudicherà l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

**1. L'offerta economica secondo il modello di cui all'allegato B),** e dovrà:

- a) essere pari o in rialzo rispetto alla base d'asta;
- b) essere redatta in lingua italiana;
- c) essere resa legale con l'apposizione di marca da bollo (da euro 16,00);
- d) indicare in lettere e in cifre il prezzo proposto (in caso di discordanza prevarrà l'offerta più vantaggiosa per SPES);
- e) dichiarare di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nell'avviso di asta pubblica;

accoglierE educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - info@spes.pd.it - www.spes.pd.it - P.I. 04068300286



- f) essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante;
- g) per le persone fisiche, essere indicato il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
- h) per le persone giuridiche essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate.

## PRECISAZIONI IN CASO DI OFFERTE PRESENTATE CONGIUNTAMENTE

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate congiuntamente da parte di due o più offerenti. In tal caso, nella domanda di partecipazione, dovranno essere specificate le quote di proprietà che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere inserita, nella medesima "Busta A – Documentazione amministrativa", una domanda di partecipazione per ogni co-partecipante.

Ogni altro documento previsto dal bando, ai fini della valida partecipazione, dovrà, poi, essere sottoscritto congiuntamente da ogni co-partecipante.

In tale ipotesi, comunque, l'offerta dovrà riguardare l'intera proprietà del lotto, a pena di invalidità dell'offerta medesima, e l'alienazione avverrà in favore degli aggiudicatari per le quote indicate.

## PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà in seduta pubblica, il giorno **25 Marzo 2026 alle ore 15:00**, nella sede legale di SPES, in via Ognissanti, 70 – Padova. La Commissione, che sarà appositamente nominata dal Direttore Generale, procederà, in detto giorno, ora e luogo stabiliti, all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica della documentazione presentata.

Partendo dal Lotto n- 1 verranno aperti i plichi secondo l'ordine cronologico di arrivo al protocollo, verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni di cui al presente avviso. In caso di inammissibilità del concorrente per incompletezza della documentazione e/o per mancanza dei requisiti, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida, che dovrà essere pari o superiore a quella fissata nel presente avviso d'asta, secondo le risultanze della graduatoria che sarà formata.

Nel caso di offerte uguali, si procederà, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e, quindi, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti (o procuratori) che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta. Se in seduta pubblica manca anche uno solo dei soggetti che ha effettuato la stessa migliore offerta, a tutti viene comunicata la possibilità di presentare una nuova e migliorativa offerta, entro un termine, comunque, non superiore a 10 giorni, da recapitare presso l'Ufficio Protocollo di SPES - Via Ognissanti, 70 – 35129 Padova mediante agenzia di recapito autorizzata, o a mani, previo rilascio di apposita ricevuta, negli orari di apertura al pubblico sopra indicati.

Nel caso in cui nella seduta pubblica di apertura delle nuove offerte, non pervenga alcuna offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio delle precedenti offerte valide.

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. L'aggiudicazione provvisoria non avrà nessun valore traslativo della proprietà, ma valore provvisorio, poiché la stipula dell'atto di alienazione è subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitivo da parte di SPES, previa verifica dei requisiti di

accogliere  
e  
educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - info@spes.pd.it - www.spes.pd.it - P.I. 04068300286



partecipazione.

Gli offerenti potranno essere presenti all'apertura dei plichi, anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante.

## DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

SPES si riserva la facoltà di revocare in ogni momento il presente avviso e la procedura di alienazione, fino al momento della conclusione del contratto di vendita.

L'offerta sarà vincolante per l'aggiudicatario, per 180 giorni dalla data della sua presentazione.

SPES è obbligata alla stipula del contratto di vendita successivamente all'aggiudicazione definitiva, all'esito delle verifiche sui dati relativi alle autocertificazioni presentate.

## PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il prezzo dovrà essere corrisposto, per intero, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario avente IBAN:

**IT 74 Y 01030 12190 000061954722.**

Ogni spesa contrattuale, comprese, a mero titolo esemplificativo, per imposte ipotecarie, catastali e di registro, di diritti di segreteria e per bollì, sono a carico, per intero, dell'acquirente.

Lo studio notarile incaricato della stipulazione degli atti di alienazione è individuato direttamente da SPES con oneri professionali a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto di vendita è stipulato entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario, dalla data di stipula del contratto di vendita, sarà immesso nel possesso legale del bene, subentrando in tutti i diritti e in tutti gli obblighi a SPES.

## TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito Codice) e del Regolamento UE 2016/679 (di seguito GDPR), si precisa che il trattamento dei dati personali (di seguito dati) sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

## RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento è il Geom. Massimo Furlan.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'ufficio Tecnico – tel 049 8697714 – 8697723 o tramite e-mail all'indirizzo: [tecnico@spes.pd.it](mailto:tecnico@spes.pd.it).

## ALTRE INFORMAZIONI

Il presente Avviso, con i suoi allegati, può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet: [www.spes.pd.it](http://www.spes.pd.it)

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso:

- All. A) modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione;
- All. B) modello offerta economica;

accoglier e educare

SPES - Servizi alla Persona Educativi e Sociali

via Ognissanti, 70 35129 Padova - tel 049 8697777 - fax 049 8697719 - [info@spes.pd.it](mailto:info@spes.pd.it) - www.spes.pd.it - P.I. 04068300286