



ASTA PRIVATA N. 10845/2023

NOTAIO BANDITORE dott. Federico Crivellari

SOGGETTO SPECIALIZZATO ALLA VENDITA - A.P.P.

Tel. 049.651228, e-mail asteprivate@aepenotai.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ai sensi e per gli effetti dell'art. 1336 c.c.

IN MODALITÀ SINCRONA MISTA (telematica e analogica)

I ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Federico Crivellari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Stanghella, su incarico ricevuto in data 11.10.2023 dall'Amministratore di Sostegno nell'ambito del fascicolo R.G.V. n. 4380/2023 presso il Tribunale di Padova al presente autorizzato giusta Decreto del Tribunale di Padova Sezione I[^] Civile in data 22 giugno 2023;

AVVISA

che il giorno **14 dicembre 2023**, con inizio alle ore **14:00**, si svolgerà presso la **Sala aste dell'A.P.E.P. - divisione Aste Private Professionali**, a Padova in via Piccinato n. 9/4, la vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Lotto Unico - Piena proprietà di fabbricato e annesso terreno siti in Comune di **Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)**, via Evangelista Groppo n. 1 e precisamente:
- abitazione di tipo unifamiliare al solo piano terra composta da: ingresso (circa mq.

20), soggiorno (circa mq. 16), cucina-pranzo (circa mq. 19), bagno (circa mq. 8), n. 2 camere da letto (circa mq. 15 ciascuna), ripostiglio (circa mq. 5), garage di mq. 47 e, in prosecuzione del fabbricato sul lato nord-est, una piattaforma in cemento per autolavaggio (circa mq. 132); il tutto insistente su area coperta e scoperta pertinenziale di mq. 1.470 e così complessivamente per una superficie commerciale di mq. 96;

- terreno agricolo annesso, privo di fabbricati, di catastali mq. 2.380;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI,

COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO, Fig. 9,

partic. 698 sub 1, Via Evangelista Groppo, piano T, cat. A/3, cl. 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 112 mq., Totale escluse aree scoperte: 110 mq., R. C. Euro 340,86;

partic. 698 sub 2, Via Evangelista Groppo, piano T, cat. C/6, cl. U, Consistenza mq. 47, Superficie Catastale totale: 47 mq., R. C. Euro 87,38;

partic. 698 sub 3, Via Evangelista Groppo n. 1, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 485,47;

CATASTO TERRENI,

COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO, Fig. 9,

partic. 381 di ha 00.23.80, semin arbor cl. 3, RD 13,20, RA 11,06;

partic. 698 di ha 00.14.70, ente urbano;

Confini: a nord partic. 820, 669 e 297, ad est partic. 380 e 121, a sud partic. 565 e 361.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 120.000,00;

OFFERTA MINIMA: EURO 105.000,00

Situazione urbanistica:

L'Ing. Marco Reffo con relazione in data 23.8.2021 ha dichiarato la conformità urbanistica tra stato di fatto dell'unità immobiliare e la documentazione urbanistica a essa relativa e l'agibilità dell'unità stessa, fatta eccezione per alcune difformità non essenziali riferite alla forometria del locale garage e alla presenza sulla piattaforma in cemento di una tettoia in metallo non autorizzata.

Classificazione Energetica: "G"

Disponibilità del bene: Libero

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00

Per partecipare alla vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare.

MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità cartacea (la documentazione è scaricabile dal sito www.asteprivateprofessionali.it alla sezione modulistica), presso la sede dell'"A.P.E.P." - **divisione Aste Private Professionali**, sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°.

Termine e modalità di deposito dell'OFFERTA:

1) le offerte di acquisto dovranno a pena di esclusione pervenire, entro **le ore 12.00 del giorno feriale precedente l'asta**, presso la sede dell'"A.P.E.P." - **divisione Aste Private Professionali**, sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°.

Le offerte potranno essere consegnate a mano ovvero spedite. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giungesse a destinazione nel termine perentorio sopra indicato. L'offerta deve essere

depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio dott. Federico Crivellari** e **la data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. Sulla busta il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste saranno aperte dal notaio banditore prima dell'inizio della gara.

2) l'offerta dovrà contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo email e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità).

➤ i procuratori possono presentare offerta per persona da nominare; della circostanza va fatta espressa menzione nella domanda di partecipazione ed in caso di aggiudicazione la riserva dovrà essere sciolta mediante comunicazione a mezzo PEC all'indirizzo apecnotai@pec.it entro 72 ore decorrenti dalla chiusura delle operazioni d'asta senza obbligo di preventiva notifica del risultato della gara o di altra formalità allegando altresì copia della procura notarile conferita avente data anteriore a quella dell'asta. La riserva può essere sciolta anche a favore di una società costituenda oppure di una pluralità di persone, fisiche e/o giuridiche, ciascuna delle quali sia designata come intestataria di una quota pro indiviso del Lotto posto in vendita. Nel caso in cui la riserva sia sciolta a favore di una società costituenda vi è l'obbligo della dichiarazione della ragione sociale e del nominativo di tutti i soci nel termine di 72 ore ed in tal caso la formalizzazione ed il deposito dell'atto costitutivo della società potranno essere differiti di altri 30 giorni allo scopo di consentire l'espletamento dei relativi adempimenti fermo restando però il termine finale previsto per la stipula dell'atto di cessione;

➤ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

➤ l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare integralmente ed incondizionatamente le condizioni e quant'altro contenuto nell'avviso di vendita;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

➤ offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

➤ offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

➤ **assegno circolare non trasferibile intestato a "A.P.E.P. Asta Privata n. 10845/2023"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Per presentare l'offerta telematica bisogna essere in possesso di **firma digitale**; la stessa andrà formulata, accedendo alla piattaforma di Fallcoaste sul sito **www.venditeprivate.fallcoaste.it**, cliccando sul pulsante "Fai un'offerta" e seguendo l'iter di compilazione riportato nelle seguenti fasi:

➤ **Fase 1:** indicazione importo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;

➤ **Fase 2:** indicazione di tutti i dati anagrafici dell'offerente, diritto, titolo e quota di partecipazione (in caso di partecipazione in qualità di procuratore/tutore/amministratore di sostegno andrà specificato nome, cognome, codice fiscale del soggetto per la quale si presenta offerta);

➤ **Fase 3:** caricamento della seguente documentazione:

a) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

con le seguenti precisazioni:

1) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare anche copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice

fiscale del coniuge;

2) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

3) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, allegare copia del passaporto o del documento di soggiorno in corso di validità;

4) se la partecipazione avviene tramite procuratore, allegare copia della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto offerente e copia del relativo documento d'identità in corso di validità;

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura del Registro delle Imprese con data non anteriore a tre mesi alla data della vendita da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) 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;

d) allegare la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato alla successiva Fase 4;

➤ **Fase 4:** pagamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul c/c intestato a "A.P.E.P." avente il seguente IBAN: IT73G030691211910000009803, specificando nella causale "**Asta Privata n. 10845/2023**", ed indicando gli estremi di pagamento nell'apposito campo.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente di cui sopra **entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente l'asta** (si prega di verificare preventivamente con la banca le tempistiche di esecuzione e

accredito del bonifico ordinato).

➤ **Fase 5:** download del pdf "riepilogo dati offerta", che dovrà essere firmato digitalmente a cura dell'offerente e inserito all'interno del gestionale.

Completate tutte le fasi comparirà un "*popup*" di conferma dell'avvenuto invio.

L'offerente, una volta concluso l'iter di presentazione dell'offerta, riceverà una mail di conferma da parte di FALLCOASTE.

Riceverà altresì una mail da A.P.E.P. - divisione Aste Private Professionali - indirizzo email astepivate@apepnotai.it, contenente il "*link*" per l'autenticazione in modalità di videoconferenza utilizzando la piattaforma web "ZOOM" al quale l'offerente, munito di "*webcam*" a pena di esclusione dalla gara, dovrà collegarsi il giorno e l'ora dell'asta, affinché il Notaio banditore verifichi da remoto l'identità del soggetto partecipante.

Per maggiori informazioni relative alla registrazione e/o compilazione dell'offerta telematica è possibile contattare l'assistenza di Zucchetti Software Giuridico al n. telefonico 0444.346211, mail: aste@fallco.it.

Si precisa che eventuali danni dovuti a malfunzionamenti dei sistemi informatici non saranno in nessun caso imputabili ad A.P.E.P. - divisione Aste Private Professionali.

La struttura non assume nessuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti. È esclusiva responsabilità dell'offerente telematico utilizzare apparecchiature informatiche e programmi idonei.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'offerta presentata, sia in modalità analogica che telematica, è irrevocabile.

L'offerente che ha presentato offerta analogica è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati anche per partecipare all'eventuale gara; l'offerente telematico

dovrà accedere al sito www.venditeprivate.fallcoaste.it autenticandosi con le credenziali rilasciate al momento della registrazione e dovrà altresì collegarsi al "link" di videoconferenza al fine di consentire la verifica dell'identità del soggetto partecipante.

L'offerente che ha presentato offerta analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero dal rappresentante legale e/o organico (amministratore di società) nei casi previsti dalla legge e documentando i propri poteri.

In caso di mancata presenza sia dell'offerente telematico che di quello analogico e se l'offerta dichiarata ammissibile è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo
di 60 secondi.**

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica degli offerenti.

In caso di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'offerente. In caso invece di unica offerta inferiore al prezzo base il venditore si riserva la facoltà di accettarla nei successivi 7 giorni.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procederà in ogni caso a una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene potrà essere aggiudicato al miglior offerente (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 maggior 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).

In ogni caso se il prezzo raggiunto all'esito della gara non sarà pari o superiore al prezzo a base d'asta il venditore si riserva la facoltà di accettarla nei successivi 7 giorni.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante restituzione dell'assegno circolare agli offerenti in presenza ed emissione di bonifico bancario per gli offerenti telematici.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Sono a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri fiscali per la redazione del verbale di aggiudicazione, pari a complessivi Euro 1.000,00, nonché un compenso pari al 2% (due per cento) del valore di aggiudicazione, per diritti d'asta, con un minimo di Euro 2.000,00 (millecinquecento virgola zero zero) oltre accessori (I.V.A. di legge), il tutto da versarsi a mezzo assegno circolare intestato ad A.P.E.P. - Asta privata n. "10845/2023" a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o nel caso che il saldo prezzo intervenga prima entro la stipula dell'atto di cessione.

In caso di decadenza il venditore di riserva la facoltà, nel termine di giorni 40 dall'asta, di accettare la seconda offerta più alta.

Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, oltre all'intera I.V.A. se dovuta, dovrà essere versato, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegni circolari ovvero

bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, già accreditato sul c/c del venditore ovvero sul c/c dedicato ai sensi dell'art. 1, comma 63, Legge 147/2013 del Notaio Banditore.

Decorso il termine 90 giorni senza che sia intercorso, per fatto non imputabile al venditore, l'atto di cessione, l'aggiudicatario si intenderà automaticamente decaduto. In ogni caso di decadenza la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta a titolo di penale per l'inadempimento.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza.

L'atto di cessione dovrà essere stipulato esclusivamente a ministero del **Notaio banditore dott. Federico Crivellari**.

Sul sito www.astepriivateprofessionali.it, alla sezione modulistica, è consultabile la griglia prestabilita di tariffe praticate dai Notai per la quantificazione del costo dell'atto di trasferimento immobiliare (oltre accessori come per legge).

Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri fiscali (oltre agli accessori di legge) inerenti alla vendita; gli stessi dovranno essere versati contestualmente all'atto di cessione a mezzo assegno circolare intestato al Notaio Banditore.

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. Reffo Marco in data 23/08/2021 attestante la regolarità urbanistica e catastale, *fatta eccezione per alcune difformità non essenziali riferite alla forometria del locale garage e alla presenza sulla piattaforma in cemento di una tettoia in metallo non autorizzata*; in

particolare risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e specificamente in forza di autorizzazione edilizia n. 631 dell'11.3.1967; successiva licenza edilizia pratica n. 1213 del 16.11.1972 (riferita al garage) e concessione edilizia in sanatoria e agibilità prot. 3585/86 del 5.12.1989 (riferita alla piattaforma), risulta rilasciato certificato di abitabilità pratica n. 631 del 3.7.1972. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 5.10.2023, risulta che la partic. 381 porzione ricade in "zona C1.E/69" e porzione ricade in "zona agricola E"; 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.

Gli immobili vengono trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali dell'asta privata pubblicate sul sito www.asteprivateprofessionali.it.

Il Notaio Banditore non si assume nessuna responsabilità in caso di mancato perfezionamento del contratto definitivo di compravendita.

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 asteprivate@aepenotai.it o sui siti web www.venditeprivate.fallcoaste.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it.

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno dei siti www.asteprivatepadova.it e www.immobiliare.it.

Stanghella, 20 ottobre 2023

Notaio Banditore dott. Federico Crivellari



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Crivellari', is written over a circular green notary seal. The seal features a central five-pointed star surrounded by a wreath. The text around the star reads 'FEDERICO DI FRANCESCO NOTARIO IN STANGHELLA' at the top and 'CRIVELLARI' at the bottom, with a small star on the right side of the bottom arc.