



ASTA PRIVATA N. 10546/2023

NOTAIO BANDITORE DOTT. ANDREA TODESCHINI PREMUDA

SOGGETTO SPECIALIZZATO ALLA VENDITA APP

Tel. 049.651228, Mail asteprivate@aepnotai.it

invito a offrire

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IN MODALITA' SINCRONA MISTA (telematica e analogica)

I ESPERIMENTO

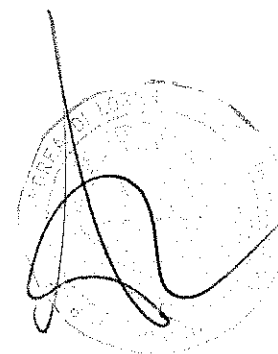
Il sottoscritto DOTT. ANDREA TODESCHINI PREMUDA, Notaio alla residenza di Mestrino, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, su incarico ricevuto in data 12 settembre 2023 dal dott. Gianluca Rigon, Amministratore di Sostegno del legittimo proprietario, tale nominato con decreto del Giudice Tutelare presso il Tribunale di Padova in data 17 gennaio 2023 nell'ambito del procedimento RG 12728/2022;

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2023** con inizio alle ore **9.30** si svolgerà presso la **Sala aste dell'A.P.E.P. - divisione Aste Private Professionali**, a Padova in via Piccinato n. 9/4, l'apertura delle buste e l'eventuale gara per la vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:



- piena proprietà per la quota indivisa di 7/16 (sette sedicesimi) dei seguenti

immobili

*** fabbricato a destinazione abitativa con la relativa area di sedime e pertinenza;**

*** appezzamenti di terreno a destinazione agricola con parte in fascia di rispetto per presenza di percorso ciclabile/pedonale;**

così censiti

al Catasto Fabbricati,

COMUNE DI VEGGIANO (PD), Foglio 7,

mapp. 550, Via Pedagni n. SNC, P. T, Cat. F1, cons. mq. 59.

mapp. 462, Via Pedagni, P. T-1-2, Cat. A/3, cl. 1, cons. vani 6, superficie catastale mq. 141, superficie catastale al netto delle aree scoperte mq. 141, R.C. Euro 303,68.

al Catasto Terreni

COMUNE DI VEGGIANO (PD), Foglio 7,

mapp. 550 di are 00.59 Ente Urbano

mapp. 462 di are 17.83 Ente Urbano

- piena proprietà per la quota indivisa di 29/80 (ventinove ottantesimi) dei

seguenti immobili:

appezzamenti di terreno agricoli con parte destinato a percorso ciclabile/pedonale

così censiti

al Catasto Terreni,

COMUNE DI VEGGIANO (PD), Foglio 7,

mapp. 22, SEMINATIVO cl. 04, Ha. 00.01.70, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,75.

mapp. 31, SEMINATIVO PRATO cl. 02, cl. 04, Ha. 00.09.96, R.D. Euro 8,16,
R.A. Euro 4,80.

mapp. 305, SEMINATIVO PRATO cl. 02, cl. 02, Ha. 00.13.36, R.D. Euro 9,15,
R.A. Euro 4,75.

mapp. 538, SEMINATIVO cl. 03, Ha. 00.34.85, R.D. Euro 24,17, R.A. Euro 16,20.

mapp. 539, SEMINATIVO cl. 03, Ha. 00.01.55, R.D. Euro 1,08, R.A. Euro 0,72.

mapp. 540, SEMIN IRRIG SEMINATIVO cl. U, cl. 02, Ha. 00.39.10, R.D. Euro
50,32, R.A. Euro 27,03.

mapp. 541, SEMINATIVO cl. 02, Ha. 00.01.26, R.D. Euro 1,10, R.A. Euro 0,65.

al Catasto Terreni,

COMUNE DI VEGGIANO (PD), Foglio 2,

mapp. 147, SEMINATIVO PRATO cl. 04, cl. 02, Ha. 00.05.72, R.D. Euro 3,19,
R.A. Euro 2,34.

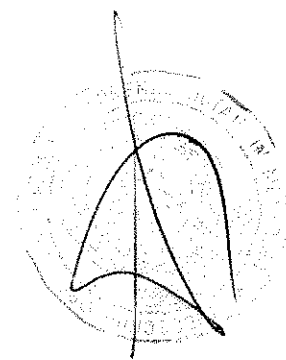
mapp. 188, SEMIN IRRIG cl. U, Ha. 01.75.40, R.A. Euro 126,82.

Situazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Veggiano in data 18 ottobre 2023 prot. n.9729 risulta che le aree sopra descritte sono qualificate in zona agricola ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti (in parte in zona - agricola produttiva - in parte in zona agricola di interesse paesaggistico) con parte in fascia di rispetto per percorso ciclabile/pedonale e stradale, come meglio e più precisamente risultante dal richiamato Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'Arch. Paolo Fasolato, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova ha dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Disponibilità del bene:



L'Amministratore di sostegno ha dichiarato di essere a conoscenza che i *beni individuati al Catasto Terreni, Comune di Veggiano, foglio 2 mapp. 147, 188 beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Veggiano foglio 7 mappali 22, 31, 305, 538 e 540 sono in fatto condotti in affitto da terzi giusta contratto di affitto di fondo rustico del giorno 8 marzo 2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 16 febbraio 2022 al n. 2446 st con scadenza al 10 novembre 2027 e canone annuo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) per l'intero, contratto non sottoscritto tuttavia dal beneficiario dell'amministrazione di sostegno.*

Gli altri immobili in oggetto risultano attualmente liberi.

Classificazione Energetica: "G".

Prezzo base: Euro 96.088,00 (novantaseimilaottantotto virgola zero zero)

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 72.066,00 (settantaduemilasessantasei virgola zero zero));

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

Rilancio minimo di gara: 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

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

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

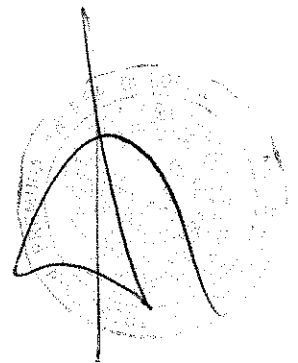
L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità cartacea, presso la sede dell'"A.P.E.P." - **divisione Aste Private Professionali**, sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°.

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 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. Andrea Todeschini Premuda** 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, 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 ovvero incapace, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società, 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 e copia del relativo documento d'identità 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 aepenotai@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 denominazione/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 e 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 all'ordine di "APEP - Asta Privata n. 10546/2023"**, per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

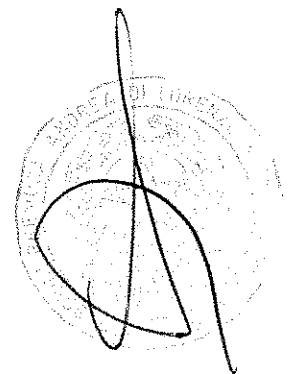
MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

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 minorenni 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 originale digitale o copia conforme digitale 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, originale digitale o copia conforme digitale della procura speciale notarile 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. 10546/2023**", 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 con la banca, le tempistiche di esecuzione e accredito dei bonifici).

- **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, contenente il link per l'autenticazione in modalità di videoconferenza "ZOOM" al quale l'offerente, munito di webcam e microfono 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.falcoaste.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 rappresentate 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.

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 dovrà 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).

Ai fini del presente avviso d'asta, per aggiudicazione si intende l'individuazione dell'offerta - quale proposta di acquisto del Lotto in oggetto - ai fini della sua successiva accettazione.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante restituzione dell'assegno circolare agli offerenti in presenza e bonifico di restituzione 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% (uno virgola cinque per cento) del valore di aggiudicazione, per diritti d'asta, con un minimo di Euro 2.000,00 (duemila 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. "10546/2023",
a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'aggiudicazione.**

In caso di decadenza dell'aggiudicatario, il venditore di riserva la facoltà, nel termine di giorni 60 (sessanta) 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 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione e salvo l'esercizio da parte di eventuali aventi diritto del diritto di prelazione.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegni circolari ovvero bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione del contratto di trasferimento, già accreditato sul c/c del venditore ovvero sul c/c dedicato ai sensi dell'art. 1 co. 63 legge 147/2013 del notaio banditore.

Decorso il termine 90 (novanta) giorni senza che sia avvenuto, per fatto non imputabile al venditore, l'atto di cessione, salvo il minor tempo proposto nella domanda di partecipazione, 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.**

Sul sito www.apepnotai.it 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 descritto nella perizia dell'Arch. Paolo Fasolato asseverata con verbale in data 13 aprile 2023 n. 12760 di rep. notaio Righetto, 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.

Si evidenzia che dalla detta perizia risulta che il mapp. 550 è preordinato all'espropriazione a favore del Comune di Veggiano.

Gli immobili vengono trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli.

Il presente avviso d'asta vale quale invito a offrire e non quale offerta al pubblico. Il legittimo proprietario, per il tramite dell'Amministratore di Sostegno, si riserva il diritto di accettare la proposta di acquisto del Lotto Unico, quale risultante a seguito dell'esperimento (offerta dell'aggiudicatario), subordinatamente al conseguimento delle prescritte autorizzazioni di legge, eventualmente anche tramite la procedura di cui all'art. 21 del d.lgs 149/2022 (autorizzazione notarile).

Sono fatte salve le norme di legge in materia di prelazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali d'asta privata pubblicate sul sito <https://www.asteprivateprofessionali.it/>

Il notaio banditore non assume alcuna 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@aepnotai.it** o sui siti web **www.venditeprivate.falcoaste.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 del sito **www.asteprivateprofessionali.it**.

Padova, 7 novembre 2023

Notaio Banditore

Andrea Todeschini Premuda

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO BANDITORE DI LEGGE" and "ANDREA TODESCHINI PREMUDA". The signature is a stylized, cursive script.