



ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,

in sigla "A.P.P. S.R.L." - Casa d'Aste

ASTA PRIVATA N. 11714/2025

NOTAIO BANDITORE Dott. Giuseppe Ponzi

Tel. 375/8061600, e-mail info@asteprivatprofessionali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

IN MODALITA' SINCRONA ANALOGICA

L'ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Ponzi, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Monselice, su incarico ricevuto in data 30 gennaio 2026 dal legittimo proprietario,

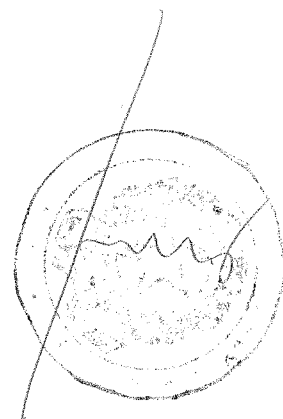
AVVISA

che il giorno **16 aprile 2026**, con inizio alle **ore 14:15**, si svolgerà presso la **Sala aste** 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 un compendio immobiliare situato nel **Comune di Sant'Urbano (PD)**, in Via Cà Nove s.n.c.. in prossimità del civico n. 4.

Il complesso è costituito da quattro fabbricati principali insistenti su un'area complessiva di mq. 15.411 e precisamente:



- un capannone di ampia metratura pari a 3.504 mq. con struttura portante in ferro, adibito all'allevamento dell'anguilla, e ormai in disuso da oltre 20 anni. All'interno si rileva la presenza di innumerevoli vasche e di impianti tecnici ormai obsoleti;
- due fabbricati collabenti un tempo adibiti ad abitazione e oggi totalmente inagibili;
- due unità abitative, complete di garage, per una superficie complessiva di 238 mq, oltre a un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SANT'URBANO, Fg. 34,

partic. 2 sub 2, Via Cà Nove, piano T, cat. D/1, R. C. Euro 13.789,40;

partic. 2 sub 3, Via Cà Nove, piano T, b.c.n.c. (ingresso e vano scale comuni)

partic. 2 sub 4, Via Cà Nove, piano 1, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 126 mq., Totale escluse aree scoperte: 126 mq., R. C. Euro 312,46;

partic. 2 sub 5, Via Cà Nove, piano 1, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale totale: 62 mq., Totale escluse aree scoperte: 62 mq., R. C. Euro 170,43;

partic. 2 sub 6, Via Cà Nove, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 32, Superficie Catastale totale: 39 mq., R. C. Euro 39,66;

partic. 2 sub 7, Via Cà Nove n. SNC, piano T, b.c.n.c. (cortile);

partic. 2 sub 8, Via Cà Nove n. SNC, piano T, cat. F/3 (*unità in corso di costruzione*);

partic. 329, Via Cà Nove n. SNC, piano T-1, cat. F/2 (*unità collabente*);

partic. 330, Via Cà Nove n. SNC, piano T-1, cat. F/2 (*unità collabente*);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI SANT'URBANO, Fg. 34,

partic. 2 di ha 01.47.81, ente urbano;

partic. 329 di ha 00.04.64, ente urbano;

partic. 330 di ha 00.01.66, ente urbano.

Confini: a nord via Cà Nove, ad est strada vicinale, a sud strada e partic. 140, 165 e 260.

Situazione urbanistica:

> *Per una descrizione completa e dettagliata degli immobili si rinvia espressamente alla perizia redatta dal dott. Marco Casali, asseverata in data 14 giugno 2023, rep. n. 4032, del Notaio Ramuzzi de Bianchi in Bologna, da intendersi parte integrante del presente bando.*

> *L'Arch. Roberto Pasqui di Padova, con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e asseverata in data 21.1.2026, ha attestato quanto segue:*

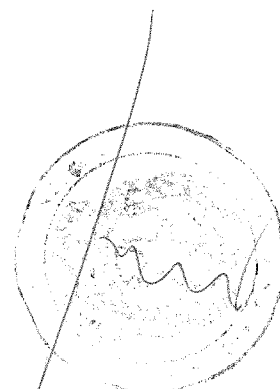
negli immobili oggetto del presente bando non sono state riscontrate irregolarità sostanziali relative a geometrie, altezze, distacchi, cubature e superfici coperte, come verificato nel corso delle attività di controllo;

le irregolarità geometriche di minima entità, le modifiche alle finiture e la diversa collocazione di impianti e opere interne rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive previste dal comma 2 dell'art. 34-bis citato;

tali difformità non comportano violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità degli immobili;

le modeste variazioni riscontrate tra lo stato di fatto e quello assentito, eseguite durante i lavori in attuazione dei titoli edilizi, costituiscono tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 5.11.2025, risulta che le partic. 2, 329, 330 ricadono in: Zona Territoriale Omogenea E2 agricola -



produttiva (art. 29 delle N.T.O.).

Classificazione Energetica: "G"

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 220.000,00.

Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al

Prezzo Minimo di Euro 180.000,00.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00

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

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 operativa di "A.P.P. S.R.L.", sita a Padova in Via Piccinato n. 9/4.

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 operativa di "A.P.P. S.R.L.", sita a Padova in Via Piccinato n. 9/4.

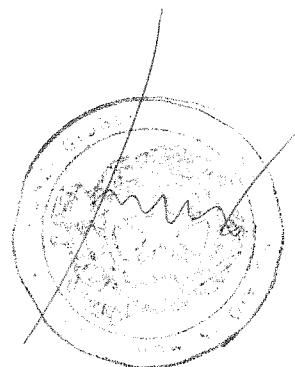
Le offerte potranno essere consegnate a mano ovvero spedite. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giungesse a destinazione nel termine perentorio sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio Dott. Giuseppe Ponzi** 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 app.asteprivate@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 "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L."**, per un importo almeno pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati anche per partecipare all'eventuale gara.

L'offerente 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 e se l'offerta dichiarata ammissibile è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente se è stato indicato un prezzo pari o superiore a quello base; 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.

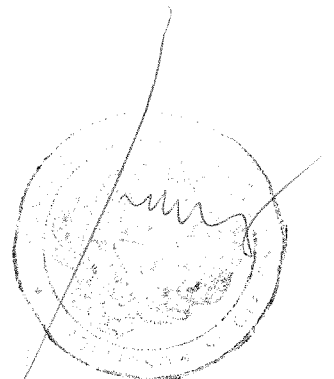
Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo

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 all'aggiudicazione.

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, qualora venga raggiunto il prezzo base o superiore.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, l'offerta migliore verrà individuata seguendo i seguenti criteri:

- 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 offerto o raggiunto all'esito della gara non sarà pari o superiore al prezzo a base d'asta non vi sarà l'aggiudicazione ed il venditore si riserva la facoltà di accettarlo nei successivi 7 giorni con comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari (tranne quella della seconda offerta più alta - vedi paragrafo successivo) mediante restituzione dell'assegno circolare agli offerenti in presenza.

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 (duemila/00) oltre accessori (I.V.A. di legge), il tutto da versarsi a mezzo assegno circolare intestato ad "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." a pena di decadenza, entro 30 (trenta) 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 con comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R.

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 (novanta) 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 (novanta) 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. Giuseppe Ponzi.**

Sul sito www.asteprivateprofessionali.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 del Dott. Marco Casali, sopra indicata; 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.

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

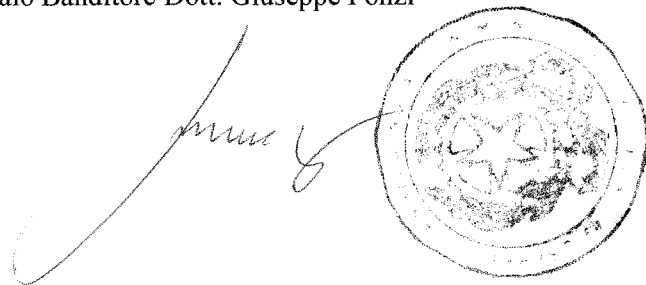
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali dell'asta privata pubblicate sul sito www.asteprivateprofessionali.it.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede operativa di ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L., in Via Piccinato n. 9/4 a Padova (PD), telefono 375/8061600, indirizzo mail info@asteprivateprofessionali.it o sui siti web www.immobiliare.it, www.venditeprivate.fallcoaste.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.

Monselice, lì 25 febbraio 2026

Notaio Banditore Dott. Giuseppe Ponzi

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Ponzi', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains text around its perimeter, though it is somewhat faded and difficult to read. The signature is written in a cursive style.