



ASTE PRIVATE PROFESSIONALI

S.R.L.,

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

VENDITA COMPETITIVA N. 11269/2024

NOTAIO BANDITORE Dott. Alessandro Nazari

Tel. 375/8061600, Mail info@astepriateprofessionali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IN MODALITÀ SINCRONA MISTA (telematica e analogica)

I ESPERIMENTO



Il sottoscritto Dott. Michelangelo Casciano, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Piazzola Sul Brenta, su incarico ricevuto dai legittimi proprietari ed espressamente autorizzato al presente bando e alla sottoscrizione del successivo rogito di vendita con provvedimento del Giudice Tutelare dott.ssa Carla Gatta del Tribunale di Padova in data 12 marzo 2025,

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2026**, con inizio alle ore **15:45**, si svolgerà presso la **Sala aste** a Padova in via Piccinato n. 9/4, l'apertura delle buste e l'eventuale gara per la vendita in modalità competitiva dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Lotto unico (Lotto BZ 4 della perizia):

Piena proprietà di una prestigiosa villa situata in **Via Paese n. 41**, nella rinomata località di **San Genesio**, a circa 10 km dal centro di Bolzano e a soli 300 metri dal centro del paese. L'immobile si inserisce in un contesto di assoluta tranquillità e riservatezza, in una zona classificata a verde agricolo e caratterizzata da un'elevata valenza paesaggistica.

La proprietà si sviluppa infatti al centro di un'ampia area pianeggiante, in **posizione panoramica** di particolare pregio, circondata da un suggestivo contesto di prati e boschi attraversato da un sentiero escursionistico, ideale per gli amanti della natura e delle attività all'aria aperta.

Il comune di San Genesio, situato sull'altopiano del Salto a circa 1000 metri sul livello del mare, tra **la Val Sarentino e la Valle dell'Adige**, rappresenta una delle mete alpine più apprezzate sia a livello turistico che residenziale. La zona è comodamente collegata alla città di Bolzano e offre un buon livello di servizi, tra cui uffici postali, strutture sportive, attività commerciali, scuole, asili e trasporti pubblici.

L'immobile, originariamente concepito come casa di villeggiatura e risalente ai **primi del '900**, conserva il fascino dell'epoca pur presentando interventi successivi, tra cui il rifacimento totale della copertura a quattro falde in legno negli anni '80.

Il villino si sviluppa su **tre livelli**, oltre ad un ampio sottotetto praticabile, è circondato da un grande giardino alberato con vista aperta a 360 gradi.

La proprietà è costituita da un'unica unità catastale residenziale ma è suddivisa in due porzioni abitative distinte con accessi indipendenti dall'esterno attualmente collegate da una scala interna.

L'abitazione principale si sviluppa al piano rialzato e il primo piano, con disponibilità esclusiva dell'ampio sottotetto impiegabile in vario modo. La

distribuzione interna comprende un ingresso con la scala di collegamento di tutti i piani, un **luminoso soggiorno di circa 27 mq**, una cucina, una sala da pranzo, quattro camere da letto, un bagno, tre WC, una grande terrazza coperta panoramica tutta in legno e l'ampio sottotetto praticabile, ancora inutilizzato con bellissima copertura in legno a vista a quattro falde e ampio abbaino con vista sul paesaggio. La superficie complessiva è pari a circa **250 mq commerciali** e le condizioni sono abitabili.

Al piano seminterrato è stato ricavato un mini alloggio da ristrutturare formato da ingresso, cucina, una stanza, vari spazi accessori, un bagno, un WC e una grande legnaia esterna, per una superficie complessiva pari a ulteriori 70 mq commerciali.

Completa la proprietà un ampio terreno di circa 1350 mq, tenuto in parte a giardino e in parte a bosco, che garantisce privacy, tranquillità e un contatto diretto con la natura circostante. La posizione semi-isolata, pur rimanendo nelle immediate vicinanze del centro abitato, rende questa soluzione ideale sia come residenza principale che come casa di villeggiatura o investimento immobiliare di pregio con la possibilità di organizzare un'unica grande villa o di ricavare più appartamenti.

Infine è stata realizzata una nuova rete interrata per il trattamento e lo smaltimento autonomo delle acque reflue domestiche (acque nere e grigie) realizzando, a partire dal terminale di uscita degli scarichi dall'edificio, raccordo in ghisa, fossa Imhoff prefabbricata in polietilene pozzetto sifonato a valle della fossa Imhoff, sistema di subirrigazione realizzato mediante n. 2 trincee drenanti da 20 m cadauna (totale 40 m lineari), con tubo drenante PEAD ø125 mm, letto di pietrisco lavato, tessuto non tessuto a protezione superiore del letto ghiaioso, pozzetto di ispezione e pulizia a monte delle trincee drenanti. E' stato redatta dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico esistente corredata di relazione di verifica dell'impianto.

Il complesso è così catastalmente individuato:

CATASTO URBANO,

Comune Amministrativo di SAN GENESIO ATESINO - codice H858,

Comune Catastale: SAN GENESIO - codice 769

Fg. 23,

partic. 551 sub. 3 (già sub 1 e sub 2), Via Paese n. 41, Piani S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 2,

consistenza vani 12,5, Superficie 298 mq., Rendita Euro 936,08;

- giusta variazione n. 2459.001.2026 in data 19.1.2026 - ristrutturazione-diversa
distribuzione degli spazi interni-fusione

CATASTO FONDIARIO,

Comune Amministrativo di SAN GENESIO ATESINO - codice H858,

Comune Catastale: SAN GENESIO - codice 769

Foglio 23

Particella **551** Tipo **E** Part.tav. C.C. **237 II** Coltura **Edificio** Superficie **1356 mq**

Confini: a nord: p.f. 28/1, ad est p.f. 19/1, a sud p.f. 19/1 e 28/8.

Situazione urbanistica:

*L'Arch. Daila Canevari con relazione in data 8.4.2024 e con l'aggiornamento della
stessa in data 10.06.2026 ha dichiarato che: la costruzione del fabbricato è iniziata
anteriormente al 1° settembre 1967.*

L'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto i seguenti provvedimenti:

*concessione edilizia n. 16/84 prot.n. 1028, in data 2.5.1984, per la "ristrutturazione
di una casa" e per la realizzazione di "nuova capriata del tetto su casa esistente".*

*Rispetto alla suddetta perizia sono state regolarizzate le difformità
urbanistiche/catastali ivi evidenziate, giusta pratica edilizia presentata al SUAP di
San Genesio in data 9.3.2026 pratica 02032026-1027 e contestuale variazione*

catastale sopra indicata.

*** **

Classificazione Energetica: "G"

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 1.295.000,00

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

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00

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 operativa di A.P.P., 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., 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 Michelangelo Casciano** 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.astepprivate@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 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 "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." avente il seguente IBAN: IT 19 F 02008 12100 000107008638, specificando nella causale "**Asta Privata n. "11269/2024"**", 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 Aste Private Professionali S.R.L. 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.

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 Aste Private Professionali s.r.l..

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.

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 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.

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 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 700,00, 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 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. Michelangelo Casciano**.

Sul sito www.astepivateprofessionali.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 **asseverata dell'arch.**

Canevari Daila in data 8/4/2024, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione e con il relativo aggiornamento della stessa in data 10/06/2026; 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.astepivateprofessionali.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 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.

Piazzola sul Brenta, ventinove luglio duemilaventisei

Notaio Banditore Dott. Michelangelo Casciano

