



COLETTA SPINA
NOTAIO



-----A.P.E.P. - Divisione Advisor Servizi ai professionisti-----

----- VENDITA COMPETITIVA N. 12145/2026 -----

----- NOTAIO BANDITORE Dott.ssa Nicoletta Spina -----

----- INVITO AD OFFRIRE -----

----- ***** -----

----- AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI -----

----- IN MODALITÀ SINCRONA MISTA (telematica e analogica) -----

----- I ESPERIMENTO -----

La sottoscritta Dott.ssa Nicoletta Spina, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, su incarico ricevuto in data 1 ottobre 2026 dal dott. Adriano Canovese, Amministratore di Sostegno (*in sigla A.d.S.*) del legittimo proprietario, tale nominato con decreto del Giudice Tutelare presso il Tribunale di Padova in data 11 marzo 2024 e successivo rinnovo in data 13 novembre 2025

----- AVVISA -----

che il giorno **17 dicembre 2026**, con inizio alle **ore 16:15**, 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: piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione in aderenza sui lati sud e ovest ad altri edifici, sito in **Comune di Padova**, via G. Favaretto n. 1 disposto su due piani fuori terra così distribuiti: al piano terra: ingresso con vano scale, cucina, soggiorno e cucinino; al piano primo: disimpegno, bagno e due

camere; in distacco sul cortile, garage in lamiera di circa mq. 14; il tutto insistente su area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq. 253, per una superficie commerciale complessiva di mq. 117 ed avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 14, -----

partic. 143 sub 2, Via Giuseppe Favaretto n. 1, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 107 mq., Totale escluse aree scoperte: 105 mq., R. C. Euro 244,28; -----

partic. 143 sub 3, Via Giuseppe Favaretto n. 1-T, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 14, Superficie Catastale totale: 14 mq., R. C. Euro 33,98; -----

partic. 143 sub 1, Via Giuseppe Favaretto n. 1, piano T-1, b.c.n.c. (cortile) -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 14, -----

partic. 143 di ha 00.02.53, ente urbano; -----

Confini: a nord partic. 138, ad est partic. 158, a sud partic. 142. -----

Situazione urbanistica: -----

Il Geom. Giuliani con relazione asseverata in data 22.5.2026, rep. 53290 del Notaio Spina di Padova ha dichiarato la conformità urbanistica e catastale tra stato di fatto dell'unità immobiliare e la documentazione urbanistica a essa relativa; risulta altresì che la costruzione del fabbricato era iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: richiesta di concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 15164/24414 dell'1.4.1986, definito per silenzio-assenso come risulta da attestazione rilasciata dal Comune di Padova in data 17.4.1997 prot. 1473. ---

Classificazione Energetica: "G" -----

Disponibilità del bene: libero -----

Prezzo base: Euro 98.000,00, migliorativa rispetto all'offerta irrevocabile

d'acquisto già pervenuta all'A.d.S.; -----

Cauzione: pari almeno al 10%, per cento del prezzo offerto. -----

➤ Qualora siano pervenute all'A.d.S., prima della redazione del bando, offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto, a fronte delle quali l'A.d.S. abbia attivato la vendita competitiva, **sarà ritenuta valida la caparra già versata allo stesso.** -----

➤ In tal caso, in sede di formulazione dell'offerta telematica, si potrà procedere all'inserimento dei dati riguardanti il bonifico effettuato negli appositi campi, entro i termini indicati per l'accredito. -----

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. ----

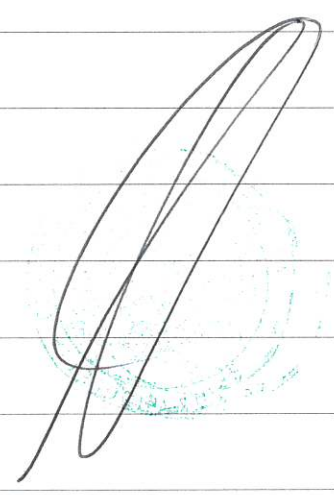
----- **MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA** -----

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata **in modalità cartacea** (la documentazione è scaricabile dal sito www.asteprofessionali.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 Dott.ssa Nicoletta Spina** 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 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. "12145/2026", 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.ssa Nicoletta Spina. -----

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 sopra richiamata, 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 presente avviso d'asta vale quale invito a offrire e non quale offerta al pubblico. -----

Il legittimo proprietario, per il tramite del Curatore, si riserva il diritto di accettare la proposta di acquisto 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). -----

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 operativa di **A.P.E.P. - Divisione Advisor**

Servizi ai professionisti 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. -----

Padova, 20 ottobre 2026 -----

Notaio Banditore Dott.ssa Nicoletta Spina -----

