



ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,

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

ASTA PRIVATA N. 11705/2025

NOTAIO BANDITORE Dott. Carlo Doardo

Tel. 375/8061600, Mail info@asteprivateprofessionali.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. Carlo Doardo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, su incarico ricevuto dal legittimo proprietario,

AVVISA

che il giorno **22 ottobre 2025**, con inizio alle **ore 12:00**, 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 appartamento nel centro storico di **Padova**, via San Francesco n. 156, al terzo piano, con posto auto esclusivo e affaccio sulle vie San Francesco e Galileo Galilei, così composto:

- **zona giorno:** ingresso, soggiorno, pranzo e cucina;
- **zona notte:** disimpegno, ripostiglio, due bagni e due camere, gli ambienti



interni hanno un'altezza di ml. 2,80;

- **al piano quarto** (soffitta), locale tecnico di mq. 20 altezza di ml. 2,20;
- **al piano terra** è presente un posto auto coperto di 12 mq con altezza di ml. 3, ubicato sul lato sinistro rispetto all'ingresso del cortile, comprende anche un ripostiglio di mq. 5 e una corte esclusiva antistante della medesima superficie.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq. 250 e presenta la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 103,

partic. 568 sub 27, Via San Francesco n. 156, piano T-3, z.c. 1 cat. A/2, cl. 3, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale totale: 217 mq., Totale escluse aree scoperte: 217 mq., R. C. Euro 1.743,04;

partic. 568 sub 28, Via San Francesco n. 156, piano T, z.c. 1 cat. C/6, cl. 8, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale totale: 12 mq., R. C. Euro 94,20;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., e segnatamente dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 103, partic. 568 di mq. 420 E.U. come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

Confini: dell'appartamento: ad est affaccio su via S. Francesco, a sud affaccio su via G. Galilei, a ovest affaccio su cortile interno.

Situazione urbanistica:

Facendo riferimento alla perizia redatta dall'Architetto Pasqui in data 21 luglio 2025, che si intende integralmente richiamata, si evidenziano alcune difformità di natura urbanistica e catastale ritenute sanabili mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il relativo costo, stimato in circa Euro 6.032,00, è stato già detratto dal prezzo di base d'asta.

Classificazione Energetica: "E"

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 1.100.000,00

Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al

Prezzo Minimo di Euro 955.000,00.

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

Rilancio minimo di gara: di 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.

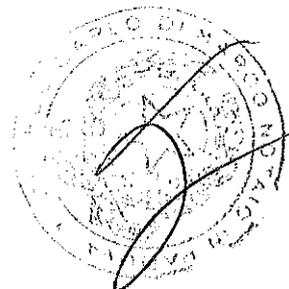
MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità cartacea (la documentazione è scaricabile dal sito www.astepivateprofessionali.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. Carlo Doardo** 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 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 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;

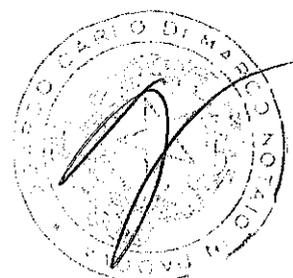
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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 almeno pari 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. "11705/2025"**", 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, 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 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 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 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 accompagni 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. (solo se è previsto il prezzo minimo)

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 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 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 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. Carlo Doardo**.

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 nello stato descritto più dettagliatamente nella perizia sopra richiamata, dalla quale emergono **difformità di natura urbanistica e catastale sanabili**, 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 ed oneri condominiali arretrati.

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

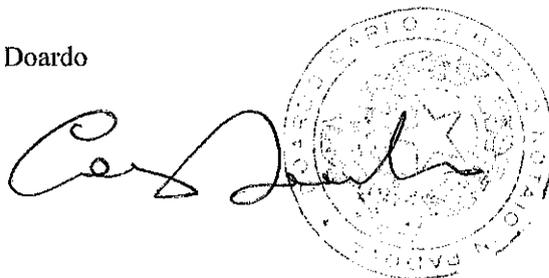
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali dell'asta privata pubblicate sul sito www.asteprivateprofessionali.it.

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.

Padova, 6 agosto 2025.

Notaio Banditore Dott. Carlo Doardo



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Carlo Doardo'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO CARLO DOARDO' around the perimeter and 'PADOVA' at the bottom. In the center of the seal, there is a five-pointed star.