



ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,

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

ASTA PRIVATA N. 11449/2024

NOTAIO BANDITORE Dott. Filippo Rampazzo

Tel. 375/8061600, e-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. Filippo Rampazzo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, su incarico ricevuto dal legittimo proprietario,

AVVISA

che il giorno **5 febbraio 2026**, con inizio alle **ore 16.30**, 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 barchessa facente parte del complesso storico denominato "*Palazzo Bertani*" con portico e facciata del sec. XVII di interesse storico culturale (*sottoposta a vincolo ex D.Lgs. 42/2004*), nel centro storico del **Comune di Piove di Sacco (PD)**, in Via Garibaldi n. 78, a pochi passi dal Duomo, sviluppata



su due livelli fuori terra, sulla quale sono in corso lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con cambio di destinazione e adeguamento antisismico (in particolare sono stati eseguiti i lavori di rifacimento della facciata esterna ed il risanamento della copertura) da completare a cura e spese dell'acquirente.

L'edificio, con area di pertinenza di circa 1060 mq., quale porzione della maggior consistenza descritta in C.F., Fg. 27, partic. 121 di mq. 3.542 E.U., come da progetto, sarà così composto:

al piano terra saranno realizzate quattro unità ad uso commerciale, con la creazione di negozi per molteplici attività, per una superficie complessiva di mq. 475;

al piano primo saranno realizzate tre unità ad uso direzionale, accessibili da una scala interna e ascensore, per una superficie complessiva di mq. 503.

L'immobile avrà un ingresso indipendente, l'accesso carraio e pedonale avverrà direttamente da Via Garibaldi.

Completano la soluzione un parcheggio privato ad uso pubblico posto all'interno della corte ed un ampio cortile esclusivo, adibito a verde.

DESCRIZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 27,

partic. 121 sub 10, Via Garibaldi G. n. SNC, piano T, cat. C/2, cl. 3, Superficie Catastale totale: 59 mq., R. C. Euro 99,52;

partic. 121 sub 11, Via Garibaldi G. n. SNC, piano T, cat. C/2, cl. 3, Superficie Catastale totale: 167 mq., R. C. Euro 313,39;

partic. 121 sub 12, Via Garibaldi G. n. SNC, piano T-1, cat. C/2, cl. 3, Superficie Catastale totale: 638 mq., R. C. Euro 1.370,00;

partic. 121 sub 13, Via Garibaldi G. n. SNC, piano T, cat. C/1, cl. 6, Consistenza mq. 199, Superficie Catastale totale: 214 mq., R. C. Euro 3.720,45;

partic. 121 sub 9, Via Garibaldi G. n. SNC, piano T, B.C.N.C. ai sub dal 9 al 13
(ingresso, cortile e portico);

e con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti
del c.c..

Confini: a nord sub 2 e 14, ad est via Garibaldi, a sud partic. 296, 1732 e 1471.

Situazione urbanistica:

*L'Ing. Antonio Sartori con relazione in data 9.10.2025 e successiva dichiarazione di
conformità in data 18.11.2025 ha dichiarato la conformità urbanistica tra stato di
fatto dell'unità immobiliare e la documentazione urbanistica a essa relativa.*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: 1.700.000,00

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

Rilancio minimo di gara: 15.000,00

**Immobile allo stato grezzo, privo di impianti, non soggetto a certificazione
energetica.**

Si evidenzia che:

➤ *l'edificio in oggetto è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo del
22.01.2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio con decreto del Ministero
della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti) trascritto a
Padova l'1.8.1942 ai nn. 3700/2807 e in data 26.6.1952 ai n. 4524/4022,
conseguentemente la vendita, avendo ad oggetto un bene culturale, è soggetta
all'obbligo di denuncia nei termini previsti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/04;*

➤ *pertanto la stessa vendita sarà sospensivamente condizionata al mancato
esercizio, nei termini di legge di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della
denuncia stessa, del **diritto di prelazione** da parte del Ministero per i Beni e le Attività*



Culturali e degli altri enti territoriali previsti dal Decreto Legislativo;

➤ *ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/04, in pendenza del predetto termine, è fatto divieto di effettuare la consegna dell'immobile;*

➤ *sarà altresì a carico dell'acquirente la notifica all'Ente competente, come previsto dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), dell'avvenuto passaggio di proprietà.*

Si precisa inoltre quanto appresso:

➤ *nell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto d'asta dovrà essere costituita gratuitamente, a spese della Parte acquirente del presente immobile, una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, al fine di permettere l'accesso alla via Garibaldi, a favore del limitrofo immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, di proprietà della attuale parte venditrice (censito con la particella 121 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14 e 15), e a carico sia dell'area del sottoportico, sia di porzione dell'area cortilizia esterna, per una larghezza di metri 4, il tutto identificato con la particella 121 sub. 9;*

➤ *tale servitù sarà esercitata lungo il confine nord con la limitrofa area cortilizia identificata con la particella 121 subalterni 2 e 14, come risulta evidenziato con colorazione verde nella planimetria allegata sub "A";*

➤ *si precisa, altresì, che dovrà essere costituito gratuitamente, a spese della Parte acquirente del presente immobile, un vincolo di destinazione ad uso parcheggio pubblico, a favore del Comune di Piove di Sacco, su una porzione di area cortilizia di circa 502 mq, identificata catastalmente al foglio 27, particella 121 subalterno 9 – bene comune non censibile. Tale vincolo sarà disciplinato secondo le prescrizioni e le modalità che verranno definite dal Comune di Piove di Sacco, nel rispetto della normativa urbanistica vigente.*

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. 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. Filippo Rampazzo** 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:

➤ 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 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 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. "11449/2024"**", 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, 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 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 1.000,00, nonché un compenso pari al 2% (due per cento) del valore di aggiudicazione, per diritti d'asta, 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. Filippo Rampazzo.**

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 dell'Ing. Antonio Sartori in data 9.10.2024, attestante la regolarità urbanistica e catastale, 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.

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

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, 15 dicembre 2025.

Notaio Banditore Dott. Filippo Rampazzo

Filippo Rampazzo



Allegato "A"



PIANO TERRA

