



**ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,**

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

**ASTA PRIVATA N. 10731/2023**

**NOTAIO BANDITORE Dott. Mario Caracciolo**

**Tel. 375/8061600, Mail [info@asteprivateprofessionali.it](mailto: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)**

### **II ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dott. Mario Caracciolo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, su incarico ricevuto in data 29 luglio 2024 dal legittimo proprietario,

### **AVVISA**

che il giorno **27 marzo 2025**, con inizio alle **ore 15.00**, 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 unità immobiliare facente parte di pregevole palazzo storico di particolare interesse culturale, denominato "Palazzo Vendramin Calergi" (vincolato ex art. 10 comma 3, lettera a) D. Lgs. 42/2004), sito in **Comune di Padova**, Prato Della Valle, n. 8 (in catasto n. 9) e precisamente trattasi di ufficio con affaccio sulla Piazza, al piano terzo (sottotetto mansardato) composto da: ingresso, sei locali di ampia superficie ad uso ufficio, due locali ad uso w.c., un ripostiglio, C.T., un locale cucina, oltre ad un soppalco collegato da scala interna anch'esso ad uso ufficio; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq.

442 ed avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 127,**

partic. 908 sub 6, Piazza Prato Della Valle n. 9, piano 3, z.c. 1, cat. A/10, cl. 2, Consistenza vani 12, Superficie

Catastale totale: 437 mq., Totale escluse aree scoperte: 437 mq., R. C. Euro 6.073,53;

con le comproprietà tutte ai sensi di legge e, segnatamente, quelle relative all'area coperta e scoperta di pertinenza del palazzo individuata al C.T. al Fg. 127, particella 908 di are 23.00 (E.U.), alla copertura, alle strutture portanti ed ai muri divisorii.

Confini: a nord prospetto su cortile interno, a sud prospetto su Prato Della Valle, ad est e ovest affaccio su altre proprietà.

**Prezzo base: Euro 700.000,00.**

Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al **Prezzo Minimo di Euro 620.000,00.**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00.

Classificazione Energetica: "G".

Disponibilità del bene: *Libero*.

**Situazione urbanistica:**

*Il Geom. Enzo Milan con perizia in data 23.7.2018 e successiva integrazione asseverata in data 11.4.2023, alle quali si rimanda per una più ampia descrizione e che qui si intendono interamente trascritte, ha dichiarato la conformità urbanistica tra stato di fatto dell'unità immobiliare e la documentazione urbanistica a essa relativa. Dalla lettura della stessa e dall'atto di provenienza del dante causa degli attuali proprietari, trascritto a Padova in data 21.1.1991 ai nn. 2602/2070, risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: concessione edilizia n. 869/81 del 16.12.1981; concessione in sanatoria prot. 0573777 in data 9.12.2022; risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 106/1982 del 3.10.1982.*

**Si evidenzia che:**

- l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è sottoposto a vincolo di tutela indiretta ex art. 21 L. n. 1089/1938 attuale art. 45 D. Lgs. 42/40 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (affaccia su Prato Della Valle), trascritto a Padova il 9.1.1957 ai nn. 393/319 ed è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 e 13 del D. Lgs. 42/2004, trascritto a Padova in data 6.3.2015 ai nn. 6571/4712 (notifica del provvedimento MBAC-DR-VEN DIR-UFF 0018584 del 7.11.2014);
- conseguentemente la vendita è soggetta all'obbligo di denuncia nei termini previsti dall'art. 59 del citato decreto; pertanto la stessa 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'aggiudicatario la notifica all'Ente competente**, come previsto dal citato Decreto, **dell'avvenuto passaggio di proprietà.**

**Si precisa inoltre che:**

- dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine di **40 (quaranta) giorni** per l'esercizio della **prelazione testamentaria** a favore dei soggetti nominati nel testamento olografo pubblicato con atto in data 23.10.2017, rep. 23.797 del Notaio Grispini Manetti di Bassano Del Grappa, registrato a Bassano Del Grappa il 31.10.2017 al n. 10710 S. 1T.

\*\*\*\*\*

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](http://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. Mario Caracciolo 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 di una società, 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](mailto: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](http://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. 10731/2023**", 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 A.P.P. 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](mailto: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](http://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.

**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.**

**L'offerta irrevocabile di acquisto, come eventualmente aumentata a seguito della gara, avrà validità di trenta giorni e sarà facoltà del VENDITORE accettarla in detto lasso temporale. Alla mancata accettazione seguirà unicamente la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione per la partecipazione all'asta.**

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.

**La cauzione dell'aggiudicatario resterà depositata presso Aste Private Professionali S.r.l. in sigla "APP S.r.l.", fino alla vendita definitiva, a garanzia del venditore e dell'acquirente.**

#### **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. Mario Caracciolo**.

Sul sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://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 geom. Enzo Milan 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 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](http://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](mailto:info@asteprivateprofessionali.it) o sui siti web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it) e [www.idealista.it](http://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](http://www.asteprivateprofessionali.it).

Padova, 19 Dicembre 2024.

Notaio Banditore Dott. Mario Caracciolo

  
