

Studio Tecnico Immobiliare Ferdenzi  
Via San Marco n 29 – Piacenza  
Partita I.V.A. 01778660330



## REGOLAMENTO D'ASTA

### Asta fra privati con modalità Sincrona

La sottoscritta, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)  
residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, in qualità di proprietaria dell'immobile sotto descritto, avendo  
dato incarico in esclusiva alla sig.ra Barbara Ferdenzi, titolare dello Studio Tecnico Immobiliare Ferdenzi  
con sede in Piacenza, Via San Marco n 29, Partita I.V.A. 01778660330, iscritta presso la C.C.I.A.A di  
Piacenza, R.E.A. n. 190620 mail: [studiotecnicoferdenzi@gmail.com](mailto:studiotecnicoferdenzi@gmail.com)

#### AVVISA

che il giorno 16/05/2025 alle ore 11:00 presso gli uffici del Notaio Carlo Brunetti, ubicati  
in Piacenza, Via IV Novembre n 132, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona  
dell'immobile di seguito descritto:

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta a schiera su due piani fuori terra (terra e primo) con autorimessa al piano  
terra e locale ad uso deposito posto su due piani fuori terra (terra e primo) e con annessa area esclusiva su  
due lati del fabbricato, il tutto sito in un complesso immobiliare di tipo ex rurale sito in Comune di Gazzola  
(PC), Fraz. Tuna, Strada Provinciale n. 40. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola  
(PC) - Fg. 4 mapp. 97 sub. 3 - 4, Strada Provinciale n. 40, Piano T-1,  
cat. A/2 - cl. 2 - cons. vani 5 - sup.cat. Tot. 97 mq - escluse aree scoperte - R.C. Euro 309,87  
mapp. 193 sub 5, Strada Provinciale n. 40, Piano T, cat. C/2 - cl. 2 - sup.cat. mq. 28 R.C. Euro  
73,75  
mapp. 193 sub 4, Strada Provinciale n. 40, Piano T, cat. C/6 -

sup.cat. mq. 26- R.C.Euro 83,25 Catasto Terreni del Comune di Gazzola(PC)

Fig. 4 mapp. 193 , ente urbano, Partita 1, ha. 00.00,90

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Villetta a schiera su due livelli, composta da: Soggiorno, cucina, ripostiglio e disimpegno al piano terra, due camere matrimoniali, disimpegno e bagno al piano primo. Completano la proprietà un'autorimessa, un locale su due piani uso deposito e area esterna di proprietà.

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

A) Ai sensi dell'art.29 , comma 1/bis, della Legge n.52/1985 la conformità allo stato di fatto dei dati catastali di tali immobili e delle inerenti planimetrie depositate, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale;

B )Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in forza della documentazione ivi rinvenuta, che la costruzione della predetta consistenza immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente sono stati presentati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n° 3594 del 04/09/2004;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in sanatoria prot. 1229 del 18/03/2025;

C ) In merito all'abitabilità degli immobili in oggetto, si comunica che non è stata reperita pratica inerente presso gli archivi del comune di Gazzola;

Allo stato attuale si attesta e si verifica la piena conformità fra lo stato di fatto degli immobili ed i titoli abilitativi sopra citati.

Il compendio risulta libero.

Valore di mercato Euro 115.000,00 ( Euro Centoquindicimila/00)

Offerta minima di Euro 37.000,00 ( Euro trentasettemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad

Euro 2.000,00 ( Euro Duemila/00)

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Il procedimento, la partecipazione alla gara, l'aggiudicazione e la stipula dell'atto di vendita dell'immobile

sono regolati dalle Modalità e condizioni che seguono:

- La vendita avrà luogo in unico lotto come descrizione in premessa
- L'Offerta minima per partecipare alla gara è di € 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)
- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta sigillata, presso lo studio Tecnico Ferdenzi, dal lunedì al venerdì dalle 10.00 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 16.00, **previo appuntamento telefonico.**
- La consegna dovrà avvenire entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale di Giovedì 15/05/2025 entro le ore 12:30. Non potranno essere accettati né ritenuti validi depositi pervenuti in data posteriore.
- La presentazione della busta allo Studio Ferdenzi sarà intesa quale incarico al medesimo studio di deposito fiduciario della stessa.

In nessun caso e in nessuna sede lo Studio Tecnico Ferdenzi potrà trasmettere a terzi informazioni in merito ai soggetti interessati, al numero di eventuali offerte e l'identità dei soggetti depositanti.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

##### **Busta e deposito;**

a) L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio Tecnico Ferdenzi, sito in Piacenza, Via San Marco n 29, a mani del medesimo, previo appuntamento entro e non oltre le ore 12:30 di Giovedì 15 Maggio 2025.

b) **La busta dovrà recare all'esterno l'indicazione "Tuna di Gazzola"** e data di vendita - seguita dal nome e cognome, di chi materialmente deposita l'offerta (soggetto depositante) che dovrà presentarsi munito di documento di identità. Lo Studio Tecnico Ferdenzi rilascerà apposita ricevuta e annoterà sulla busta la data e l'orario di ricezione.

##### **Contenuto dell'offerta e relativi allegati.**

a) L'offerta andrà redatta su istanza cartacea a mezzo compilazione di modello "Domanda di partecipazione" fornito dallo Studio Tecnico Ferdenzi e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, recapito di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta).

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale,

previa autorizzazione del giudice tutelare.

- Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima come indicato nel presente avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione integrata di conformità edilizia e catastale, di relazione di stima e di essere edotto sulle condizioni di fatto e di diritto del bene oggetto della vendita;

**All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:**

- Copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) o altra documentazione idonea da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- un assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) per un importo del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a : Rancati Silvana

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto professionista Notaio Carlo Brunetti procederà all'apertura delle buste (cartacee ) pervenute, alla valutazione della loro ammissibilità e poi all'avvio della eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questo non compaia nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

Studio Tecnico Immobiliare Ferdenzi – Sede Amministrativa – Via San Marco n 29 Piacenza  
Telefono 331-3982382 - Email : [studiotecnicoferdenzi@gmail.com](mailto:studiotecnicoferdenzi@gmail.com)

RS

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo di riserva, la medesima verrà accolta;

- se l'offerta è inferiore al prezzo di riserva, la medesima sarà valutata dal venditore in quanto quest'ultimo si riserva di accoglierla.

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Notaio procederà, sulla base dell'offerta più alta, ad avviare la gara sincrona, alla quale potranno partecipare gli offerenti, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di 60 (sessanta) secondi.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di 60 (sessanta) secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del prezzo di riserva, il venditore si riserverà di accoglierla entro e non oltre 7 giorni dal termine della gara.

Qualora, invece, l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista Notaio, seguendo i criteri di seguito elencati, dichiarerà come miglior offerente:

- 1) colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al 10% (dieci) per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato.

#### **SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI**

L'aggiudicatario e il proprietario dell'immobile dovranno addivenire al rogito, avanti a me Notaio entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario oltre al saldo del prezzo, le imposte, spese e oneri notarili e la commissione allo Studio Tecnico Immobiliare Ferdenzi pari al 3% + IVA ( con un minimo di € 2.500,00) del prezzo di aggiudicazione.

Lo Studio Ferdenzi dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo di bonifico bancario, entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Il Notaio dopo l'aggiudicazione definitiva provvede al deposito fiduciario dell'assegno allegato all'offerta, in attesa che, a seguito della stipula dell'atto definitivo, l'importo possa essere trasferito alla parte venditrice.

Contestualmente all'aggiudicazione e comunque entro 10 giorni da questa, lo Studio Tecnico Ferdenzi inoltrerà all'aggiudicatario apposita scheda, con indicazione degli importi a saldo:

- Saldo prezzo, al netto della cauzione versata
- Imposte e tasse
- Saldo onorari, spese notarili

Tutti gli importi sopra menzionati dovranno essere corrisposti esclusivamente a mezzo assegni circolari alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

In difetto anche parziale di pagamento, alla stipula dell'atto, l'aggiudicazione si intenderà revocata e la cauzione versata sarà irrevocabilmente acquisita dal proprietario dell'immobile.

L'aggiudicatario potrà prendere possesso dell'immobile dal momento successivo alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA ED AVVERTENZE FINALI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e e passive. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo. La descrizione del bene è riferita al tempo della relazione integrata di conformità

edilizia e catastale. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della parte venditrice. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto Notaio di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI**

Copia del presente avviso di vendita, della relazione Integrata di conformità edilizia e catastale e degli allegati alla medesima saranno pubblicati sul sito Internet [www.asteimmobiliaripiacenza.it](http://www.asteimmobiliaripiacenza.it), Fb [aste giudiziarie piacenza](https://www.facebook.com/astegiudiziariepiacenza?locale=it_IT) ( [https://www.facebook.com/astegiudiziariepiacenza?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/astegiudiziariepiacenza?locale=it_IT) ), [idealista e casa.it](http://idealistaecasa.it).

Gli interessati per visitare gli immobili dovranno farne richiesta tramite lo Studio Tecnico Ferdenzi all'indirizzo di posta elettronica: [studiotecnicoferdenzi@gmail.com](mailto:studiotecnicoferdenzi@gmail.com) o telefonicamente al numero 331-3982382. Le visite saranno effettuate previo appuntamento.

*Rausi Silvana*