

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTIFALLIMENTO GAZZARRINI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE
(R.F. 98/2015)AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
(3° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il Dott. Francesco Della Santina, in qualità di Curatore del Fallimento GAZZARRINI IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione Reg.Fall. 98/2015, dichiarata fallita con Sentenza del Tribunale di Pisa in data 23/09/2015 depositata in Cancelleria in data 02/10/2015;

- visti gli articoli 104 ter, 105 e 107 L.F.;

- visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Marco Zinna;

AVVISA

che il giorno **giovedì 23 OTTOBRE 2025 alle ore 13,00** in Santa Croce sull'Arno (PI) Largo Vittorio Sereni, 11 presso lo studio del Curatore del fallimento sopra ascritto, si procederà alla

VENDITA

del bene immobile in appresso descritto e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione alla legge n.47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Descrizione sintetica del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Agr. IRENE BENVENUTI consultabile presso lo studio del sottoscritto curatore e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it

LOTTO 7

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 7** – Garage ubicato a San Miniato (PI) – Loc. Ponte a Elsa Via Poggio a Isola, 52 al piano seminterrato del “Fabbricato C” del complesso condominiale di via Poggio a Isola (il terzo da destra guardando il prospetto nord)
- Valore di perizia Euro 36.000,00
- Prezzo base Euro 22.000,00 (ventiduemila/00)
- Offerta minima Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)
- Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto
- In caso si debba procedere alla gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (euro mille/00).

CONFINI

Il garage confina a nord con corte a comune (sub 88, bcnc), ad ovest con [REDACTED]

Il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	67		C6	2	47 mq	60 mq	235,45		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle ricerche effettuate non risultano trascritte servitù attive o passive a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso pedonale e carrabile dalla via Poggio a Isola, 52 avviene passando attraverso la viabilità condominiale costituita dai mappali 156 sub 7, sub 87 e sub 88.

L'unità immobiliare è dotata di una porta basculante in metallo rivestita in legno, con possibilità di apertura parziale per l'accesso solo pedonale. L'altezza utile interna è circa 240 cm. Il pavimento è in gres, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto elettrico è sotto traccia. E' presente un lavabo e boiler per l'acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del perito il garage risultava utilizzato in assenza di titolo dalla famiglia di un socio della [REDACTED] con funzione pertinenziale rispetto alla sua abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED]
Per successione di [REDACTED] detto bene è passato ai figli [REDACTED] e [REDACTED] con denuncia di successione registrata a San Miniato al n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Gli eredi hanno venduto il bene a [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Barone di San Miniato del 24/10/2000, trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n°11006 di particolare. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 al n°1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Nella tavola 2.D (aggiornamento a Novembre 2018) del vigente RU del Comune di San Miniato, il complesso condominiale è perimetrato in "aree periurbane".

L'unità immobiliare è stata realizzata nell'ambito del "Piano di Recupero ai sensi della L.R. n.59/80 sottozona G7 – Fornace di Ponte a Elsa – Località Ponte a Elsa, approvato con delibera del Consiglio Comunale di San miniato n.47 del 23/05/2000, con durata decennale. Si rimanda alla perizia della Dott.ssa Agr. Irene Benvenuti per maggiori dettagli tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il garage fa parte della tabella millesimale del Condominio di via Poggio a Isola 52
Il regolamento condominiale è allegato alla perizia della Dott.ssa Agr. Irene Benvenuti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Francesco Della Santina, posto in Santa Croce sull'Arno (PI) Largo Vittorio Sereni, 11 (dal lunedì al venerdì ore 8,30 -12,30 e ore 15,00-19,00) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 OTTOBRE 2025. La busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della procedura (R.F. 98/2015) la data e l'ora del deposito e la data fissata per la vendita.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute allo studio del Curatore oltre il termine stabilito e potranno essere presentate personalmente o con altra modalità a rischio del proponente. All'atto della consegna della busta sarà rilasciata ricevuta.

Le offerte, corredate **da marca da bollo da euro 16,00**, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente ed indirizzo PEC (posta elettronica certificata) al quale effettuare ogni comunicazione, copia di un documento di identità in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. Nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi. Qualora l'offerente sia un minore, e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica (S.r.l., S.p.A, S.n.c., ecc.), oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia di un documento di identità in corso di validità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale ed aggiornato.

- **l'indicazione del prezzo offerto**, del tempo di pagamento e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima visionabile presso lo studio del Curatore.

L'offerta stessa dovrà essere corredata, **a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale infruttifero di interessi pari al 10% del prezzo offerto**, deposito da effettuarsi mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"FALLIMENTO GAZZARRINI IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**.

L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c.

L'esame delle offerte sarà effettuato presso lo studio del curatore Dott. Francesco Della Santina **posto in Santa Croce sull'Arno (PI) Largo Vittorio Sereni, 11 il giorno 23 OTTOBRE 2025 ore 13.00**, occorrendo si procederà alla gara tra gli offerenti. L'esame delle offerte sarà effettuato dal Curatore alla presenza degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso
- le offerte inferiori di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nell'avviso
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate

Modalità di aggiudicazione

a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima

In caso di presentazione per quel lotto di **una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, il curatore trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide **il curatore** contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore disporrà la vendita a favore del miglior offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Curatore, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta, provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Curatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno circolare depositato come cauzione.

PRECISAZIONE SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'offerente la cui proposta viene ritenuta accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **"aggiudicatario provvisorio"**.

Qualora non pervenga al Curatore, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA.

Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Curatore provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

Il Curatore, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art.108 L.F.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.**

Il pagamento del prezzo dovrà effettuarsi mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **FALLIMENTO GAZZARRINI IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione**

La prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente sopra indicato.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Curatore rimetterà gli atti al Giudice Delegato per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato alla procedura).

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, che avverrà con provvedimento del Giudice Delegato, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e relative volture catastali, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO GAZZARRINI IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione

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 anche in relazione alla legge n.47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al DPR 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni. L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art.40 comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del DPR 380/2001.

La proposta quindi dovrà prevedere l'espresso esonero, a vantaggio del fallimento, di qualsivoglia garanzia - in termini di vizi ed evizione mancanza di qualità - sì da specificare che la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente. Tanto con la conseguenza che in nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa, sicché ferma restando l'assenza di alcuna garanzia - nulla potrà essere richiesto alla procedura ove non si ottenga il riconoscimento da parte delle autorità competenti, visto che in ogni caso la vendita è a rischio e pericolo dell'acquirente.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti il Decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della Curatela.

La proposta dovrà contenere la previsione che il proponente si accolli ogni onere e/o spesa e/o imposta e/o altro onere, anche tributario, che dovesse rendersi necessario per perfezionare l'acquisto dei beni accollandosi eventuali imposizioni derivanti da accertamenti di valore.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 cod. civ. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto e qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazione o consulenze.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie.

La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica d'ufficio e relativi allegati redatta dalla Dott.ssa Agr. IRENE BENVENUTI. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

CHIARIMENTI E REPERIBILITÀ DELL'AVVISO DI GARA

Eventuali ed ulteriori informazioni circa lo svolgimento della procedura competitiva, nonché prendere visione della **relazione tecnica di ufficio e relativi allegati dei beni immobili redatta dalla Dott.ssa Agr. IRENE BENVENUTI**, potranno essere richieste allo studio del Curatore Dott. Francesco Della Santina (Tel. 0571/32068 Fax 0571/35666, e-mail dellasantina@dellasantina.it, fallimentomodernviaggi@pec.it)

Per visionare i beni immobili gli interessati dovranno fissare un appuntamento per il sopralluogo rivolgendosi al Curatore ai recapiti in precedenza indicati

Il presente avviso di gara unitamente alla relazione tecnica possono essere scaricati anche dal sito internet www.astegiudiziarie.it indicando il nome del fallimento e il numero della procedura R.F. 98/2015

Avvertenze ai sensi del D.Lgs. n.196/2003

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il curatore, il comitato dei creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Santa Croce sull'Arno, 12 settembre 2025

Il Curatore

Dott. Francesco Della Santina