

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTIFALLIMENTO GAZZARRINI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE
(R.F. 98/2015)AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(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. Giovanni Zucconi;

AVVISA

che il giorno **venerdì 13 MARZO 2026 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

dei beni immobili in appresso descritti e nelle condizioni 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.

Descrizione dei beni immobili come riportati 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 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

Valore di Perizia Lotto n.2 euro 1.400,00 (Terreno)

Prezzo Base euro 800,00 (ottocento/00)

offerta minima Euro 600,00 (riduzione di un quarto 25% del prezzo base)

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 100,00 (cento/00)

CONFINI

Il terreno confina a nord con Gazzarrini Immobiliare srl, [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2.910,00 mq	2.910,00 mq	1,00	2.910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.910,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2.910,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250. Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si sono originati, inter alia:

- mappale 156 sub 6 che successivamente, con denuncia di variazione n. 8948 del 04/07/2006, prot. PI0077381, ha generato il mappale 156 sub 71.

- mappale 156 sub 37. Da questo con denuncia di variazione n. 37653 del 15/07/2004, prot. PI013515, il mappale 156 sub 37 si è frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 39. Con denuncia di variazione n. 4209 del 06/05/2005, prot. PI0055402, il mappale 156 sub 39 si è frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 57. Con denuncia di variazione 8949 del 4/07/2006, prot. PI0077381, il mappale 156 sub 57 si è frazionato originando, inter alia, il mappale 156 sub 72. Con variazione 93614 del 14/05/2007, prot. PI0093614, sono stati soppressi i mappali 156 sub 72 e sub 73 (originato per recupero situazione pregressa) originando, inter alia, il mappale 156 sub 74. Con variazione n. 1089 del 21/01/2011, prot. PI0011089, dal mappale 156 sub 74 si è originato, inter alia, il mappale 156 sub 86, area urbana.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	71		F1		939 mq				
	34	156	86		F1		1 mq				

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
49	247				Seminativo arborato	3	1.590 mq	5,75	3,28	
49	249				Seminativo	3	380 mq	1,37	0,98	

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento.

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale dei beni.

PRECISAZIONI

Le particelle 247 e 156 sub 71 sono interessate dalla presenza di un muro a retta in cls realizzato per il contenimento di una frana avvenuta nel 2009.

PATTI

Il terreno è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, adiacente al complesso residenziale, risulta inerbito con vegetazione erbacea spontanea soggetta a sporadici sfalci.

PARTI COMUNI

Le particelle 156 sub 87, 156 sub 88, e 156 sub 7 sono beni comuni non censibili di pertinenza, fra le altre, della particella 156 sub 71.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area di terreno con giacitura generalmente declive e pendenze variabili, coperto da vegetazione spontanea prevalentemente erbacea (All. 3.b - All. 3.e).

L'appezzamento, nella porzione più scoscesa, è interessato in parte dalla presenza di un muro a retta di calcestruzzo armato di altezza circa 2.5 m, realizzato per il contenimento di una frana avvenuta sul versante della ex cava di argilla (All. 4).

L'accesso al terreno avviene passando attraverso la rampa asfaltata realizzata su parte dell'area urbana rappresentata dal mappale 156 sub 8 (Lotto 5), sempre di proprietà Gazzarrini immobiliare srl, passando attraverso la particella 144 del foglio 49, di proprietà di

terzi. L'accesso è inoltre possibile passando attraverso le particelle 156 sub 87, 156 sub 88, e 156 sub 7 beni comuni non censibili di pertinenza, fra le altre, della particella 156 sub 71.

Le porzioni dell'appezzamento censite al catasto Terreni sono classificate dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) come segue:

- Particella 247:

parte in Territorio rurale di cui parte in "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" e parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne"

parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo - Aree periurbane

- Particella 249:

Territorio rurale - "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa"

Le particelle 156 sub 71 e sub 86 non sono incluse nel CDU in quanto aree urbane con superficie inferiore ai 5.000 mq.

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità della società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per successione

NORMATIVA URBANISTICA

Le porzioni dell'appezzamento censite al catasto Terreni sono classificate dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) come segue:

- Particella 247:

parte in Territorio rurale di cui parte in "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" e parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne"

parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo - Aree periurbane

- Particella 249:

Territorio rurale - "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa"

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

Le particelle 156 sub 71 e 156 sub 86 non sono incluse nel CDU in quanto aree urbane con superficie inferiore ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Miniato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti il terreno oggetto del presente lotto:

- "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. Il piano, **OGGI DECADUTO**, prevedeva la realizzazione di due comparti: ZCV1 a destinazione residenziale e ZCV2 a destinazione turistico-ricettiva, oltre ad alcune aree a verde pubblico e privato, e un'area di parcheggio sulla via Poggio a Isola.

- Progetto di ripristino del versante della ex Cava e sistemazione a verde dell'area di piano di recupero, di cui alla Concessione edilizia 99/207 rilasciata dal Comune di San Miniato il 12/07/2000.

- Permesso a Costruire 2010/144 del 30/09/2010 (per la costruzione di muri a retta di consolidamento di un fronte franoso) rilasciato su richiesta di Gazzarrini immobiliare in adempimento dell'ordinanza 5563 del 27/03/2009, emessa dal Comune di San Miniato a seguito della frana avvenuta in data 21/03/2009 a carico delle particelle di cui al presente lotto. A causa delle difficoltà economiche sopraggiunte, la società debitrice non è stata in grado di realizzare quanto previsto, pertanto in data 14/09/2011 il Comune di San Miniato ha emesso un Verbale di Somma urgenza ai sensi dell'art. 176 del DPR 207/2010 per procedere all'immediata esecuzione delle opere di cui al permesso 2010/144. I lavori sono stati consegnati in data 15/09/2011. Il muro in progetto (alto circa 2,5 m) è stato realizzato, in danno a Gazzarrini Immobiliare, su parte delle aree del presente lotto, e in particolare sul mappale 156 sub 71 e sul 247.

In data 27/07/2012 sono stati rilasciati i Certificati di Regolare Esecuzione delle opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le particelle 156 sub 71 e 156 sub 86 sono incluse all'interno della tabella millesimale relativa al SUPERCONDOMINIO (All. 6.a - All. 6.b)

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna, relativamente a queste due porzioni di area scoperta, ha nei confronti del condominio il seguente debito (All. 6.c):

- sub 71 Euro 508,70
- sub 86 Euro 239,44

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

- **Valore di Perizia Lotto n.3 euro 4.100,00 (Area urbana delimitata come posto auto scoperto)**

- **Prezzo Base euro 3.000,00 (tremila/00)**
- **offerta minima Euro 2.250,00** (riduzione di un quarto 25% del prezzo base)
- 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 100,00 (cento/00)

CONFINI

Il terreno confina ad est con via Poggio a isola, [REDACTED]
[REDACTED]
altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a - All. 2.b - All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il **mappale 156 sub 34**.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	34		F1		15 mq				

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento.

Il bene è censito come area urbana ma più precisamente si tratta di uno spazio delimitato come posto auto all'interno del parcheggio scoperto condominiale. L'aggiornamento catastale per censire questa unità immobiliare nella categoria C/6, sarebbe possibile presentando una denuncia di variazione DOCFA all'Agenzia del Territorio, con presentazione della planimetria e variazione dell'elaborato planimetrico.

Si segnala che il mappale 156 sub 36 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 34. A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 36.

PATTI

Il bene è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il [REDACTED]

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in uno stato conservativo ordinario.

PARTI COMUNI

Il mappale 156 sub 36 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 156 sub 34. A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In Comune di San Miniato, frazione Ponte a Elsa – Via Poggio ad Isola, la piena proprietà di un'area urbana delimitata come posto auto all'interno del parcheggio scoperto del complesso condominiale di Via Poggio a Isola 52 (All. 3.b).

Il cortile è pavimentato in masselli autobloccanti ed il posto auto è individuato da strisce di vernice gialla (All. 4).

Si accede al posto auto da via Poggio a Isola attraverso le aree a comune del cortile condominiale rappresentate dai mappali 156 sub 7 e 156 sub 36, beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità della società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



NORMATIVA URBANISTICA

La particella 156 sub 34 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Miniato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'area urbana oggetto del presente lotto:

- "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. Il piano, OGGI DECADUTO, prevedeva la realizzazione di due comparti: ZCV1 a destinazione residenziale e ZCV2 a destinazione turistico-ricettiva, oltre ad alcune aree a verde pubblico e privato, e un'area di parcheggio sulla via Poggio a Isola.

- Concessione Edilizia 01/253 e successiva Variante in corso d'opera 2004/287 per l'edificazione del fabbricato B del comparto ZCV1. Dalle informazioni assunte dal tecnico della parte debitrice, risulta che il posto auto è stato realizzato nell'ambito di queste concessioni anche se gli elaborati grafici di progetto non riportano il tracciamento definitivo dei posti auto. Il tracciamento risulta corrispondente a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti del mappale 156.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'area urbana fa parte della tabelle millesimali sia del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola sia di quelle relative al FABBRICATO B (All. 6.a – All. 6.b)

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo all'area urbana di cui al presente lotto, pari a Euro 365,62 (All. 6.c)



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
- **Valore di Perizia Lotto n.5 euro 6.900,00 (Area urbana dove insiste il depuratore condominiale)**
- **Prezzo Base euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00)**
- **offerta minima Euro 3.150,00** (riduzione di un quarto 25% del prezzo base)
- 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 100,00 (cento/00)

CONFINI

Confini:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a - All. 2.b - All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5.

In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. P10110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il mappale **156 sub 8**.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	8		F1		160 mq				

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento. Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale.

PATTI

L'area è gravata dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che **il Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'area si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Si segnala che negli atti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte del condominio è esplicitato che l'area e il vano presente al di sotto del mappale 156 sub 8 sono di proprietà Gazzarrini, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali.

Il regolamento condominiale ribadisce la proprietà comune ai condomini relativamente al depuratore e alle reti, collettori e impianti per la fognatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area scoperta al di sotto della quale si trova un depuratore a fanghi attivi, di proprietà del Condominio di Via Poggio a Isola, per il trattamento delle acque reflue (All. 3.b).

L'area si attesta direttamente sulla via Poggio a Isola, ha una superficie lorda di 160 mq catastali ed pavimentata asfalto (All. 4). Viene utilizzata abitualmente come parcheggio all'esterno del condominio.

La giacitura è pianeggiante ad esclusione di una rampa inclinata affiancata da una piccola aiuola, che permette di accedere alla particella limitrofa 144 del foglio 49, oggi di proprietà di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area scoperta, utilizzata come parcheggio occasionale, è nella disponibilità della società debitrice. Si ricorda la presenza nel sottosuolo del depuratore di proprietà condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

La particelle 156 sub 8 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni fornite dal tecnico della parte debitrice, risulta che il depuratore a fanghi attivi esistente al di sotto dell'area contraddistinta dal mappale 156 sub 8 è stato realizzato nell'ambito della Concessione Edilizia 98/543 con la quale hanno avuto inizio le opere di urbanizzazione per la realizzazione del Piano di Recupero.

Durante le ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia del Comune di San Miniato non è stata reperita la relativa comunicazione di fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area urbana fa parte della tabelle millesimali sia del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola (All. 6.a – All. 6.b).

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo all'area urbana di cui al presente lotto, pari a Euro 323,49 (All. 6.c)

Si ricorda che l'area del mappale 156 sub 8 è di proprietà Gazzarrini, mentre gli impianti contenuti al di sotto della stessa costituiscono beni condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Locale di deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
- **Valore di Perizia Lotto n.6 euro 4.150,00 (locale di deposito che ospita l'autoclave del Condominio)**
- **Prezzo Base euro 2.800,00 (duemilaottocento/00)**
- **offerta minima Euro 2.100,00** (riduzione di un quarto 25% del prezzo base)
- 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 100,00 (cento/00)

CONFINI

Confini: a sud, est ed ovest Gazzarrini Immobiliare srl, salvo se altri salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il sub 9, area urbana.

La rappresentazione catastale del bene non era mai stata aggiornata a seguito dell'edificazione del vano tecnico, pertanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare gli adempimenti necessari all'aggiornamento.

In particolare, con tipo mappale PI0073777 del 16/10/2017, è stata variata la mappa catastale rappresentando l'unità immobiliare come edificio seminterrato.

Con successiva denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana, prot. PI0075083 del 19/10/2017, è stata soppressa l'area urbana preesistente sostituendola con l'attuale **156 sub 89** di categoria C2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	89		C2	3	43 mq	50 mq	119,92		

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) **non corrispondono** a quanto elencato dalla sentenza di fallimento, poichè non era mai stata variata la rappresentazione catastale dell'area urbana a seguito dell'edificazione del vano tecnico.

A seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dalla sottoscritta il bene ha assunto la rappresentazione indicata nella tabella soprastante.

Si precisa che la particella 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra le altre, della 156 sub 89.

PATTI

Il terreno è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di deposito si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

La particella 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra le altre, della 156 sub 89.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Negli atti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte del condominio è esplicitato che l'area e il vano edificato sul mappale 156 sub 9 sono di proprietà Gazzarrini, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali ripartiti secondo le quote delle tabelle millesimali.

Il regolamento condominiale ribadisce la proprietà comune ai condomini relativamente alle reti, collettori e impianti per la fognatura e l'acqua potabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area sulla quale insiste un vano tecnico, che ospita l'autoclave di proprietà del condominio (All. 3.b - All. 3.d).

Il vano tecnico ha una superficie lorda di 50 mq catastali e un'altezza utile di 2,25 m. La copertura in laterocemento è piana con una guaina bituminosa esterna. Il locale è interrato sui tre lati a confine con le particelle limitrofe del foglio 49. La struttura è in cls e la facciata risulta in continuità con il muro di recinzione dell'intero condominio. Internamente è dotato di una pavimentazione in gres mentre le pareti sono in cls grezzo (All. 4).

E' presente l'impianto elettrico realizzato fuori traccia con canalette in pvc. Il vano è accessibile mediante un portellone in acciaio verniciato, posto alla quota del cortile condominiale, ed è raggiungibile dalla via Poggio a Isola attraverso il mappale 156 sub 7, bene comune non censibile al sub 89 oltre che ad altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il vano, nella disponibilità della società debitrice, ospita l'autoclave di proprietà condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte dal tecnico della parte debitrice, risulta che il vano realizzato sul mappale 156 sub 89 è stato realizzato su richiesta di Acque spa. Presso l'Ufficio edilizia del Comune di San Miniato la sottoscritta non ha reperito alcun titolo abilitativo riguardante la realizzazione di detto vano.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di San Miniato si reputa che non sussistano problemi per la sua sanabilità, tuttavia la certezza potrà aversi solo presentando la pratica edilizia e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il vano fa parte della tabelle millesimali del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola (indicato come sub 9, oggi sub 89) (All. 6.a – All. 6.b).

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo al bene di cui al presente lotto, pari a Euro 414,58 (All. 6.c)

Si ricorda che l'area e il vano presente al di sopra del mappale 156 sub 89 sono di proprietà Gazzarrini, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali.

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 giovedì 12 MARZO 2026.** 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 possenga 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 venerdì 13 MARZO 2026 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 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 vulture 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 sog-

getta 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 accoli 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 degli immobili 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, fallimentogazzarriniimmobiliare@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 dell'Arch. Roberto Silvestri 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, 10 FEBBRAIO 2026

Il Curatore

Dott. Francesco Della Santina

