

Studio Polidori & Nocchi Associati

Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Sezione fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 41/2015 – [REDACTED]

G.D.: Dott. Marco Zinna
Commissario Giudiziale: Dott. Alberto Lang
Liquidatore Giudiziale: Dott. Federico Nocchi

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALL'AVVIO DI UNA NUOVA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DEI LOTTI "AREA MONTE SAN GIOVANNI" E "AREA MONTE D'ORO" SITI NEL COMUNE DI MUGGIA

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Federico Nocchi, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura di concordato preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- che nel programma di liquidazione è prevista, *inter alia*, la cessione di tutti i beni mobili e immobili di proprietà della [REDACTED]
- che tra quest'ultimi sono inclusi una serie di terreni ubicati nel Comune di Muggia all'interno delle c.d. "Area Monte San Giovanni" e "Area Monte d'oro" ed identificati catastalmente come segue:
 - LOTTO 1 – AREA MONTE SAN GIOVANNI: al foglio 16, pp.cc.nm.93/1, 93/11, 93/9, 93/52, 93/22;
 - LOTTO 2 – AREA MONTE D'ORO: al foglio 12, pp.cc.nm. 1158/3, 1158/4, 1160/3, 1160/13, 1160/71, 1158/1, 1158/2, 1158/3, 1158/4, 1157/1, 1157/2, 1148/1, 1148/2, 1160/1;
- che il valore complessivo di tali terreni, così come individuato all'interno della perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale dott. Giuseppe Rotunno (**All.1**) ammonta a:

Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)
Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347
nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento



Studio Polidori & Nocchi Associati

Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

- LOTTO 1 – AREA MONTE SAN GIOVANNI: Euro 4.000.000,00
 - LOTTO 2 – AREA MONTE D'ORO: Euro 592.974,00;
- che, previa autorizzazione della S.V. Ill.ma, il sottoscritto provvedeva ad avviare una procedura di vendita competitiva fissando per il giorno 8 gennaio 2026 un'asta senza incanto;
- che, in ragione del delicato stato ambientale/urbanistico proprio delle suddette aree, il sottoscritto, sempre previa autorizzazione della S.V. Ill.ma, fissava per i due lotti dei prezzi base d'asta ben al di sotto del loro valore di stima ed in particolare:
- LOTTO 1 – AREA MONTE SAN GIOVANNI: Euro 150.000,00;
 - LOTTO 2 – AREA MONTE D'ORO: Euro 444.730,50;
- che, nonostante ciò, così come comunicato in data 13 gennaio 2026, con deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa, l'asta andava deserta;
- che in data 26 maggio 2026 il sottoscritto Liquidatore riceveva a mezzo *pec* dalla s [REDACTED] una proposta irrevocabile di acquisto (All.2) per entrambi i LOTTI offrendo nello specifico:
- LOTTO 1 – AREA MONTE SAN GIOVANNI: Euro 60.000,00;
 - LOTTO 2 – AREA MONTE D'ORO: Euro 40.000,00;
- che, il sottoscritto intende pertanto procedere alla cessione dei suddetti beni immobili, mediante avvio di una nuova procedura di vendita competitiva; (All.3)

CONSIDERATO

- che lo stato ambientale/urbanistico delle aree sopra individuate è da ritenersi particolarmente delicato dal momento che:
- Per quanto concerne l'Area Monte San Giovanni: una parte del compendio immobiliare risulta vincolata a verde e attrezzature pubbliche sulla base del Piano Attuativo Comunale, in virtù delle cui disposizioni, sul proprietario dei suddetti terreni ricadono obblighi di bonifica,

Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)
Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347
nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento



Studio Polidori & Nocchi Associati

Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

urbanizzazione e manutenzione per un costo complessivo stimato in euro 4.063.685,00, nonché la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione;

- Per quanto concerne l'Area Monte d'Oro: la maggior parte del compendio immobiliare, seppur non soggetto ad obblighi di bonifica ambientale, risulta destinato a servizi di carattere pubblico (verde, parcheggio, pista ciclabile ecc.) e di conseguenza oggetto di cessione a titolo di esproprio o a titolo gratuito;
- Che in ragione di dette considerazioni, il reale valore dell'Area Monte San Giovanni, al netto dei costi stimati di cui sopra, risulta in negativo per euro 63.685,00;
- che il sottoscritto Liquidatore, viste tutte le predette complicazioni ambientali e urbanistiche proprie delle aree in questione e l'assenza, fino ad oggi, di qualsivoglia manifestazione di interesse nei confronti delle stesse, ritiene opportuno procedere ad un ulteriore abbattimento del valore dei due Lotti, applicando quale prezzo base d'asta gli importi proposti dalla ██████████ nell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta alla procedura in data 26 maggio 2026:
 - LOTTO 1 – AREA MONTE SAN GIOVANNI: **Euro 60.000,00;**
 - LOTTO 2 – AREA MONTE D'ORO: **Euro 40.000,00;**

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO CHIEDE

che la S.V. III.ma voglia autorizzare il sottoscritto Liquidatore ad avviare e gestire la procedura di vendita competitiva dei beni immobili di cui in premessa in due distinti LOTTI (uno per Area Monte San Giovanni, l'altro per l'Area Monte d'Oro), fissando quali prezzi base d'asta degli stessi, gli importi di cui in premessa.

Con osservanza.

Pontedera, li 26/05/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Federico Nocchi

Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)
Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347
nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento



